

Wohn- raumver- sorgungs- konzept



Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Klever Straße 5
44141 Dortmund

Fon 0231.39 69 43.0
Fax 0231.39 69 43.29

kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

FORTSCHREIBUNG DES WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPTS FÜR DIE STADT WILHELMSHAVEN

Auftraggeber

Stadt Wilhelmshaven
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
26382 Wilhelmshaven

Auftragnehmer

Schulten Stadt- und Raumentwicklung
Klever Straße 5
44141 Dortmund

Tel.: 0231.39 69 43-0
Fax: 0231 39 69 43-29
kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

Hinweis

SSR legt auf eine gendergerechte Schreibweise Wert und verwendet grundsätzlich geschlechtsneutralisierende und geschlechterspezifische Formulierungen. Um die Lesbarkeit zu unterstützen, wird als Ausnahme das generische Maskulinum genutzt. Sollte uns die gendergerechte Schreibweise im Einzelfall nicht gelingen, sind selbstverständlich immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Das Urheberrecht der verwendeten Bilder liegt beim Auftraggeber und Schulten Stadt- und Raumentwicklung.

Stand

Dortmund, Oktober 2022

EINLEITUNG	4
1 NACHFRAGEPROFIL	5
2 ANGEBOTSPROFIL	17
3 PREISGÜNSTIGES WOHNEN	24
3.1 Nachfragefaktoren	24
3.2 Angebotsstruktur	31
3.3 Versorgungssituation	35
4 MARKTGESPRÄCHE	37
5 PROGNOSEN	43
5.1 Bevölkerungprognose	43
5.2 Haushaltsprognose	48
5.3 Quantitative Wohnungsbedarfsprognose	49
5.4 Wohnungsbedarf für Preisgünstiges Wohnen	50
6 MARKTBEWERTUNG	53
7 ZIELE UND HANDLUNGSPROGRAMM	55
7.1 Übergeordnete Zielvorgaben	55
7.2 Strategien der Wohnungsmarktsteuerung	56
7.3 Handlungsempfehlungen (Instrumentenkasten)	60
8 FAZIT	68
VERZEICHNISSE	70

EINLEITUNG

Die Stadt Wilhelmshaven hat im Jahr 2017 ein Wohnraumversorgungskonzept (WRVK 2017) beschlossen, das hiermit fortgeschrieben wird. Neben der Nutzung aktueller Marktdaten der Investitions- und Förderbank des Landes Niedersachsen (NBank) werden für diese Fortschreibung auch die kommunale Datengrundlagen aktualisiert und insbesondere für die Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose verwendet. Auch für diese Fortschreibung wurden lokale Wohnungsmarkexperten aktiv in die Konzeptarbeit eingebunden.

Bei der Fortschreibung werden Analyseergebnisse, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen im Abgleich mit dem WRVK 2017 und dem Stadtentwicklungskonzept Step Plus entwickelt. Das Wohnraumversorgungskonzept umfasst auch vor dem Hintergrund der aktuellen Anforderungen des Fördermittelgebers folgende Bausteine:

- Bestandsanalyse unter Berücksichtigung verschiedener Marktsegmente;
- Prognostische Aussagen zur Angebots- und Nachfrageentwicklung;
- Marktbewertung sowie Benennung der Ziele und des Handlungs- bzw. Förderbedarfs;
- Darstellung von Handlungsfeldern und Handlungsempfehlungen.

Das WRVK 2017 hat bereits viele Kenndaten zusammengeführt und Handlungsempfehlungen abgeleitet. Diese Fortschreibung wird sich im Sinne einer kontinuierlichen Marktbeobachtung an Inhalt und Struktur des WRVK 2017 orientieren, abweichende Entwicklungen darstellen und weiterhin gültige Empfehlungen darlegen.

1 NACHFRAGEPROFIL

Das Nachfrageprofil gibt einen Überblick über die wichtigen Kenngrößen der demografischen, wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung in der Stadt Wilhelmshaven. Dazu werden unterschiedliche Indikatoren ausgewertet und in einen regionalen Kontext eingeordnet. Als Vergleichsräume dienen die Städte Nordenham, Leer und Emden, welche mit rund 26.000, 35.000 und 50.000 Einwohnern weniger Einwohner als Wilhelmshaven zählen, als auch die nächstgelegene Großstadt Oldenburg mit rund 170.000 Einwohnern. Weiterhin werden der direkt an Wilhelmshaven angrenzende Landkreis Friesland sowie das gesamte Bundesland Niedersachsen als weitere Vergleichsgrößen herangezogen.

Indikator (Stand 31.12.2020)	Stadt Wilhelmshaven	Stadt Nordenham	Stadt Leer	Stadt Emden	Stadt Oldenburg	Landkreis Friesland	Niedersachsen
Einwohner (Stand 31.12.2020)	75.189	26.102	34.958	49.874	169.605	98.971	8.003.421
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Stand 31.12.2020)	45.877	14.002	18.248	26.641	95.589	53.875	4.057.466

Tab. 1: Einwohner und Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden im regionalen Vergleich

Quelle: SSR auf Datengrundlage NBank

Demografie

Mit rd. 77.800 Einwohnern (Hauptwohnsitze; Stand 12.2021 laut kommunalem Melderegister) zählt die kreisfreie Stadt Wilhelmshaven zu den größten Städten im Norden des Landes Niedersachsen und ist neben Oldenburg funktionales Oberzentrum in der Region.

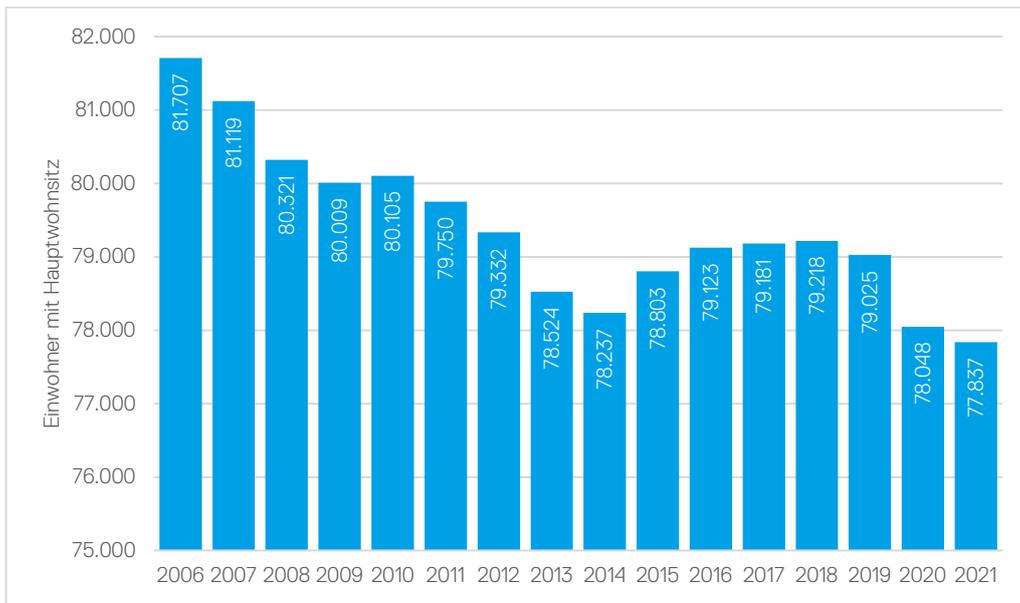


Abb. 1: Einwohnerentwicklung (Hauptwohnsitz) in der Stadt Wilhelmshaven

Quelle: SSR auf Datengrundlage Melderegister Stadt Wilhelmshaven

Die Einwohnerzahl und ihre Veränderung stellen eine wichtige Determinante für die Analyse demografisch bedingter Nachfragefaktoren am Wohnungsmarkt dar. In Wilhelmshaven hat sich die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2006 rückläufig entwickelt. Eine vorübergehende Trendumkehr ist erst im Jahr 2015 feststellbar infolge der bundesweiten Zuwanderung aus dem Ausland, insbesondere von Flüchtlingen. Dieser Effekt schwächte sich in den Folgejahren jedoch wieder deutlich ab und seit 2019 sinkt die Einwohnerzahl erneut, besonders stark im Jahr 2020, welches von einem außergewöhnlich starken Einbruch der Außenwanderungen gekennzeichnet ist.

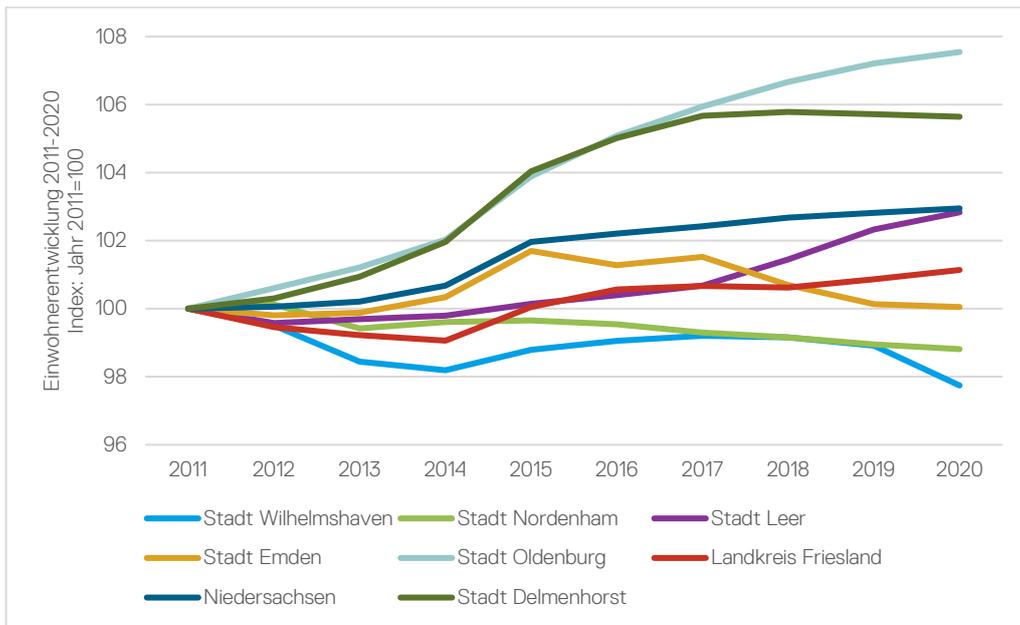


Abb. 2: Einwohnerentwicklung (Hauptwohnsitz) im regionalen Vergleich

Quelle: SSR, eigener Berechnungen auf Datengrundlage NBank

Im regionalen Vergleich verläuft die Entwicklung in Wilhelmshaven unterdurchschnittlich. In der Region weisen nur die Stadt Wilhelmshaven und der benachbarte Landkreis Friesland bis Ende 2014 Bevölkerungsverluste auf, während sich in den anderen Vergleichsräumen zumindest eine stabile Einwohnerentwicklung zeigt. Nach 2014 setzte eine vorübergehende Wachstumsperiode ein, wobei sich alle Vergleichsräume bis auf Oldenburg und Delmenhorst unterhalb des Landesdurchschnitts entwickelten. Die Städte Oldenburg und Delmenhorst verzeichnete bereits vor der einsetzenden Flüchtlingszuwanderung deutliche Einwohnerzuwächse, welche sich bis 2020 fortsetzten. Einzig Wilhelmshaven und Nordenham weisen von 2011 bis 2020 insgesamt eine negative Bevölkerungsentwicklung auf.

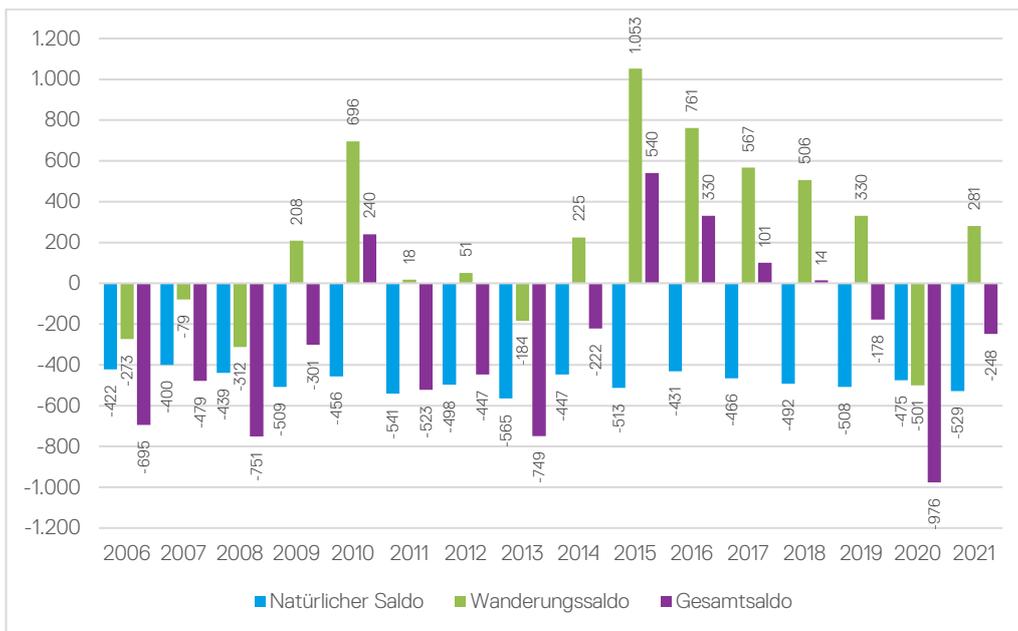


Abb. 3: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wilhelmshaven

Quelle: SSR auf Datengrundlage Melderegister Stadt Wilhelmshaven

Als Ursache der rückläufigen Einwohnerentwicklung in Wilhelmshaven sind zwei Komponenten zu nennen:

- **Natürliche Entwicklung:** Im gesamten Auswertungszeitraum der Meldedaten von 2006 bis 2021 wird in Wilhelmshaven das Geburtenniveau von dem der Sterbefälle übertroffen. Der negative Saldo führt zu einem natürlichen Einwohnerrückgang um durchschnittlich rd. 480 Personen pro Jahr und unterliegt im Zeitverlauf nur geringen Schwankungen.
- **Wanderungen:** Im Vergleich zum natürlichen Saldo schwankt der Wanderungssaldo stark im Zeitverlauf. Auch hier war der Saldo in einigen Jahren negativ, sodass die Einwohnerverluste aus der natürlichen Entwicklung teilweise noch verstärkt wurden. Lediglich in den Jahren 2010 und im Zeitraum der verstärkten Außenzuwanderung von 2015 bis 2018 konnten die natürlichen Verluste durch Wanderungsgewinne kompensiert werden.

Während die Komponente der natürlichen Entwicklung kurz bis mittelfristig kaum zu beeinflussen ist, können Anzahl und Struktur von Zu- und Fortzügen durch kommunales Handeln in gewissem Maße beeinflusst werden, was langfristig auch durch die Veränderung der Altersstruktur Auswirkungen auf die natürliche Entwicklung haben kann. Attraktive Wohnungsmärkte mit entsprechend zielgruppengerechten Wohnungsangeboten können Zuzüge generieren bzw. die Zahl der Fortzüge reduzieren.

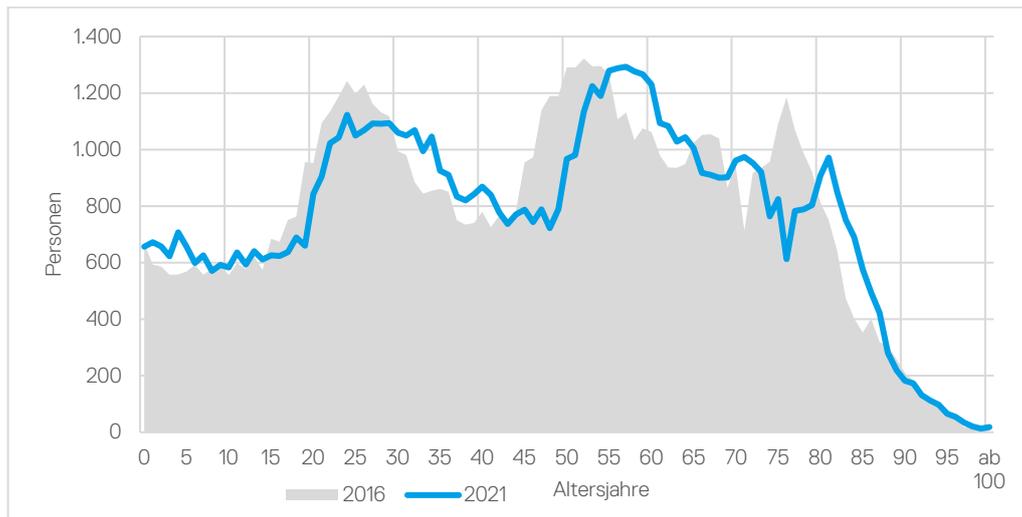


Abb. 4: Entwicklung der Altersstruktur

Quelle: SSR auf Datengrundlage Melderegister Stadt Wilhelmshaven

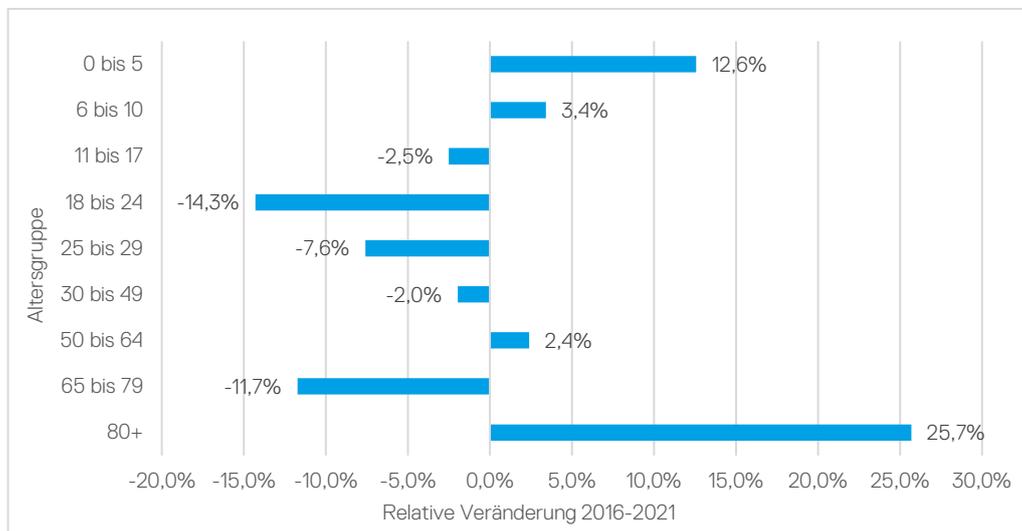


Abb. 5: Wanderungen nach Altersklassen im regionalen Vergleich

Quelle: SSR auf Datengrundlage Melderegister Stadt Wilhelmshaven

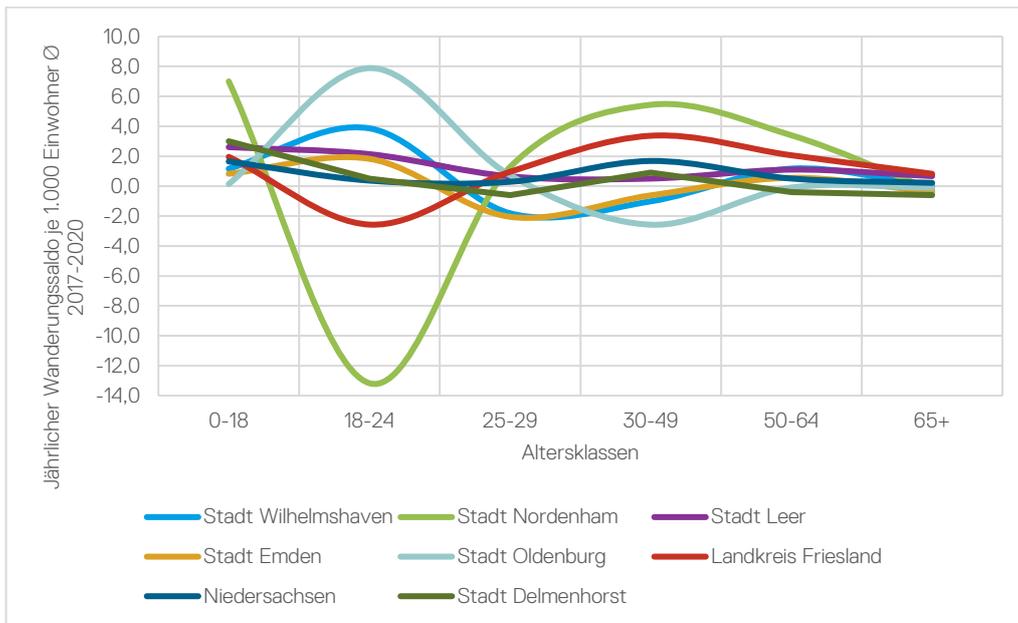


Abb. 6: Wanderungssaldo nach Altersklassen im regionalen Vergleich

Quelle: SSR, eigene Berechnung auf Datengrundlage NBank

Die Analyse der altersspezifischen Wanderungen gibt einen Hinweis auf die zentralen Zielgruppen am Wilhelmshavener Wohnungsmarkt. Die Auswertung dieser Muster im Zeitraum 2017-2021 ergab keine nennenswerten Veränderungen im Vergleich zum im Vorgutachten betrachteten Zeitraum 2011-2014. Folgende Aussagen lassen sich zu den altersbezogenen Zielgruppen machen:

- Starterhaushalte (18- bis 25-Jährige): Wilhelmshaven ist Zuzugsort für die sogenannten Starterhaushalte, die am Ort ihrer Ausbildungsstätte wohnen möchten oder müssen. Zwar finden auch Abwanderungen in andere Ausbildungszentren statt, im Saldo kann Wilhelmshaven in dieser Altersgruppe aber Einwohner gewinnen. Im Umland (Landkreis Friesland, Stadt Nordenham) zeigt sich typischerweise ein umgekehrter Trend, wonach Angehörige dieser Altersgruppen in die ausbildungsstarken Zentren abwandern.
- Berufseinsteiger (25- bis 29-Jährige): Das Wanderungsverhalten unterliegt ähnlichen Marktmechanismen wie in der jüngeren Gruppe. Folgt man dort dem Ausbildungsziel, so ist es jetzt der Arbeitsplatz. Der Wanderungssaldo fällt in Wilhelmshaven jedoch negativ aus, es wandern in dieser Altersgruppe also mehr Personen weg als zu.
- Erwerberhaushalte / Familien (30- bis 49-Jährige; in Kombination mit unter 18-Jährigen): Entgegen dem Trend der Vergleichsregion (mit Ausnahme von Oldenburg) verliert Wilhelmshaven in dieser Altersgruppe Einwohner durch Abwanderung. Es handelt sich dabei häufig um Familienhaushalte mit einer hohen Affinität zur Wohneigentumsbildung. Damit geht der Stadt Wilhelmshaven ein wichtiges demografisches Potenzial verloren. Seit 2012 ist mit Ausnahme von 2020 zumindest bei der Zahl der Kinder eine Trendumkehr hin zu Wanderungsgewinnen zu verzeichnen.

- „Best Ager“ (50- bis 65-Jährige): Bei dieser Gruppe handelt es sich z.B. um Paare der nachfamiliären Phase (nach Auszug der Kinder) sowie um kinderlose Paare und Singles. Der für diese Altersgruppe häufig gewählte Begriff „Best Ager“ stammt aus der Marktforschung und spielt auf das Konsumverhalten dieser Gruppe an. An Wohnung und Wohnstandort stellen diese Haushalte meist hohe Ansprüche. Seit 2014 konnte Wilhelmshaven bei dieser Altersgruppe durchgängig einen Wanderungsgewinn verzeichnen.
- Senioren (65-Jährige und älter): Grundsätzlich sinkt die Wohnstandortmobilität mit dem Alter. Seniorenhaushalte zeigen dabei eine Tendenz zur Standortverlagerung in gut integrierte, barrierefreie Wohnangebote. Ein eindeutiger Trend der Außenwanderung kann für die Stadt Wilhelmshaven nicht abgeleitet werden. Die Wanderungssalden schwanken von Jahr zu Jahr zwischen leichten Wanderungsgewinnen und -verlusten.

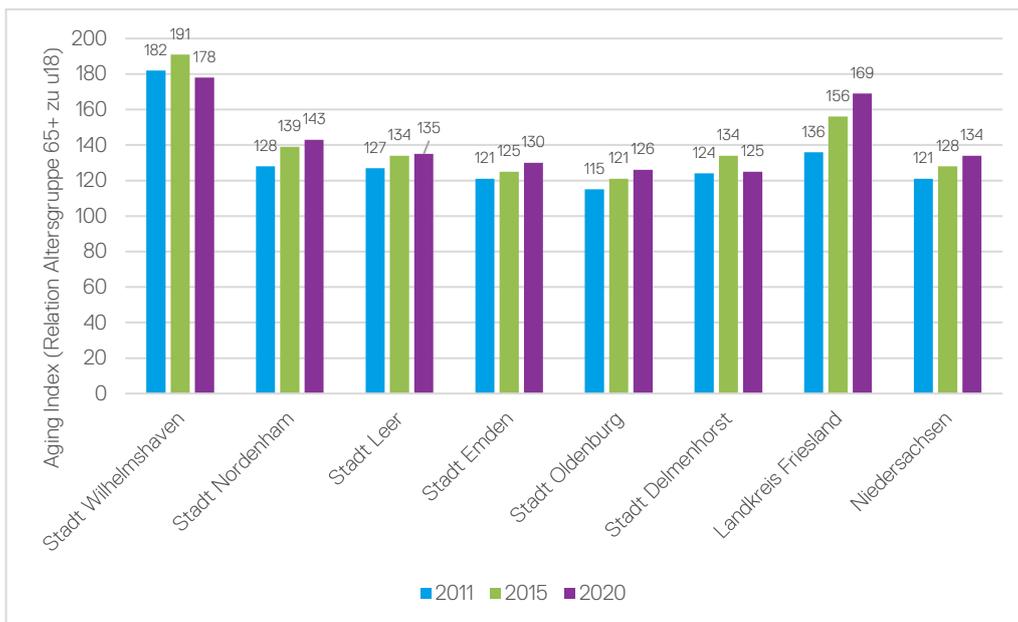


Abb. 7: Aging Index im regionalen Vergleich

Quelle: SSR, eigene Berechnung auf Datengrundlage NBank



Abb. 8: Altersstruktur im regionalen Vergleich

Quelle: SSR auf Datengrundlage NBank

Der Aging-Index verdeutlicht das Verhältnis zwischen älteren Menschen (>65 Jahre) zu jüngeren Einwohnern (<18 Jahre). Je geringer der Indexwert ist, desto größer ist der Anteil junger Personen an der Gesamtbevölkerung. Der Index für Wilhelmshaven liegt deutlich über den Werten sowohl der Region als auch des gesamten Landes. Allerdings gab es in Wilhelmshaven im Gegensatz zu den Vergleichsräumen von 2015 bis 2020 keinen weiteren Anstieg, sondern einen Rückgang des Indexwertes auf das Niveau von 2011. Der direkte Vergleich der Anteile der Altersgruppen verdeutlicht, dass Wilhelmshaven den höchsten Anteil an 75-Jährigen und Älteren und den geringsten Anteil an Minderjährigen aufweist. Der Anteil der 18-24-Jährigen ist hingegen nur in Oldenburg und Emden höher als in Wilhelmshaven.

Über die genauen Quellen und Ziele der Außenwanderung liegen keine neue Datengrundlagen vor. Die Erkenntnisse aus dem WRVK 2017 werden als weiterhin belastbar angesehen: So betraf etwa ein Viertel der Wanderungsverluste (im Saldo) in der Altersgruppe der 25- bis 29-Jährigen im Jahr 2014 Abwanderungen mit dem Ziel Baden-Württemberg, Bremen oder Friesland; vermutlich handelte es sich hierbei überwiegend um Arbeitsplatzwanderungen – mit der entsprechend breiten Streuung über das Bundesgebiet. Bei den Wanderungsverlusten (im Saldo) in der Gruppe der 30- bis 49-Jährigen zogen allein 30 % in den Landkreis Friesland, weitere 12 % jeweils nach Oldenburg und Bremen. Vor allem für Umzüge aus Wilhelmshaven in den umliegenden Kreis Friesland sind vermutlich wohnwertbedingte Gründe gegeben.

Wirtschaftliche Lage

Im Zeitraum von 2011 bis 2020 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Land Niedersachsen um 17,5 % an. Auch Wilhelmshaven folgte diesem Wachstumstrend und erreichte ein Plus von rund 14 %. Damit liegt die Stadt im unteren Mittelfeld der Vergleichsräume. Lediglich Oldenburg übertrifft den Landesdurchschnitt mit einem Wachstum von 21,7 % deutlich.

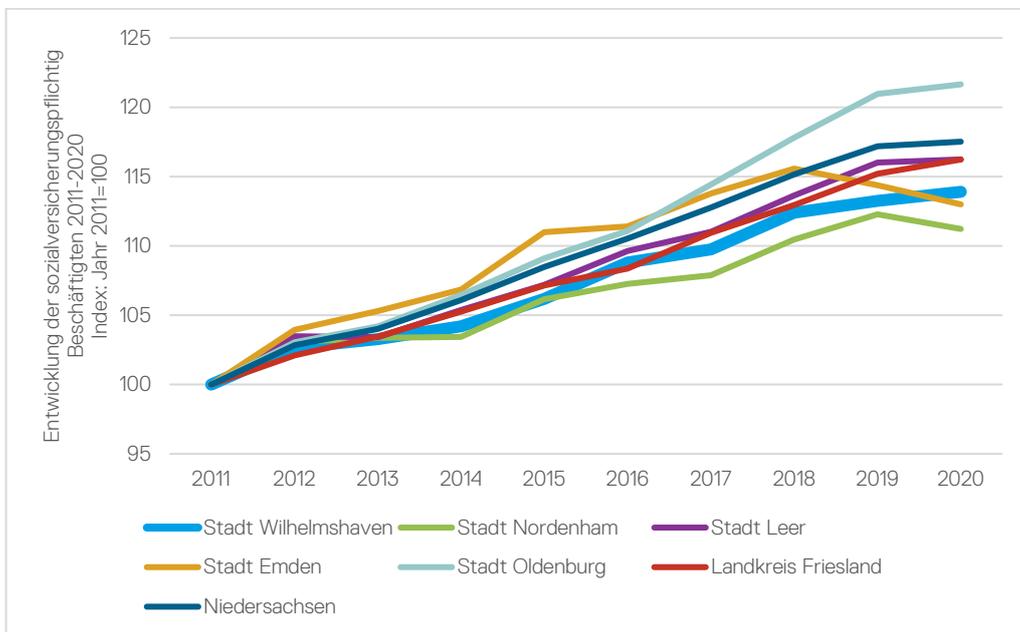


Abb. 9: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im regionalen Vergleich
 Quelle: SSR, eigene Berechnung auf Datengrundlage NBank

Im selben Zeitraum wuchs in Wilhelmshaven die Zahl der Einpendler um rund 12 % auf 13.249. Da die Zahl der Auspendler jedoch um rund 28 % auf 8.321 zulegte, sank der Pendlersaldo um rund 7 % auf 4.928 im Jahr 2020. Dieser fällt im regionalen Vergleich gering aus. Sowohl absolut als auch normiert auf die Einwohnerzahl weisen die Städte Leer, Emden und Oldenburg deutlich höhere positive Pendlersalden auf. Sie ziehen also mehr Einpendler an, als die Städte täglich verlassen. Der Landkreis Friesland hingegen weist ein negatives Pendlersaldo auf. Die Pendlerbeziehungen weisen also auf ein typisches Land – Stadt-Muster hin.

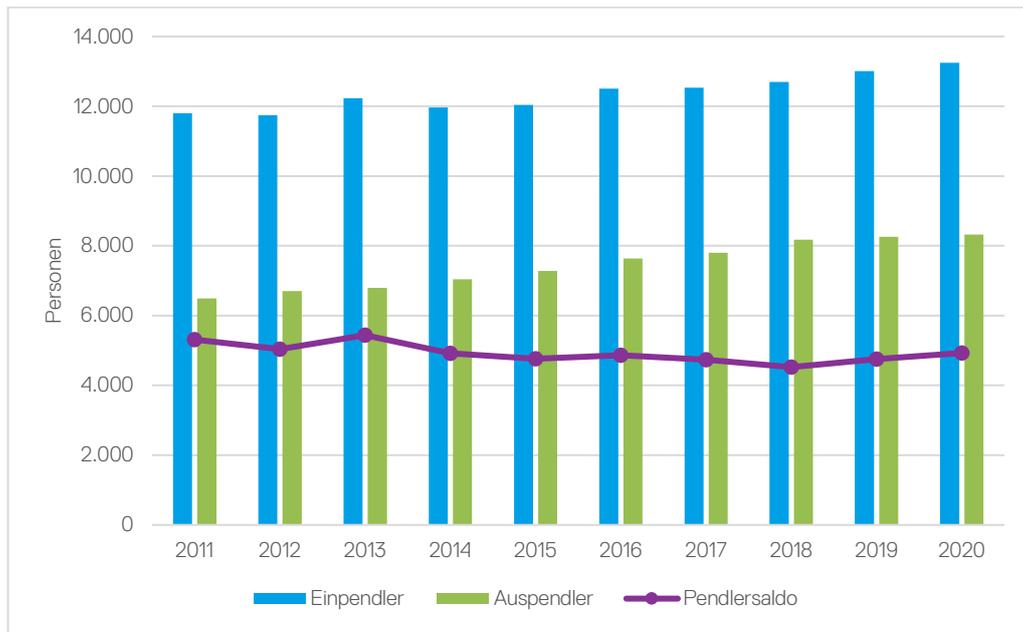


Abb. 10: Entwicklung von Ein-, Auspendlern und Pendlersaldo

Quelle: SSR auf Datengrundlage NBank

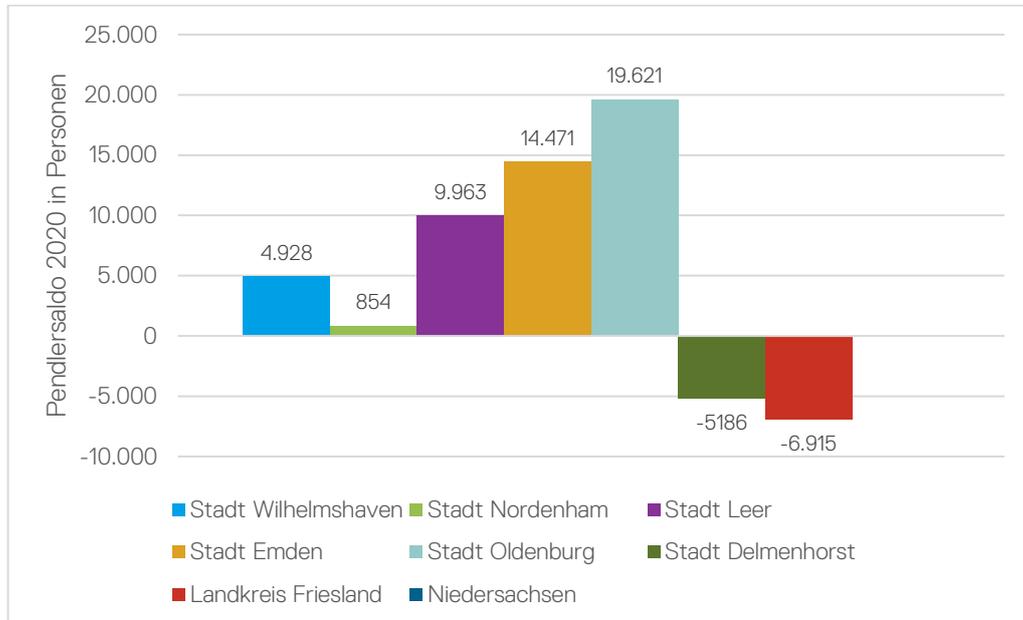


Abb. 11: Pendlersaldo im regionalen Vergleich

Quelle: SSR auf Datengrundlage NBank

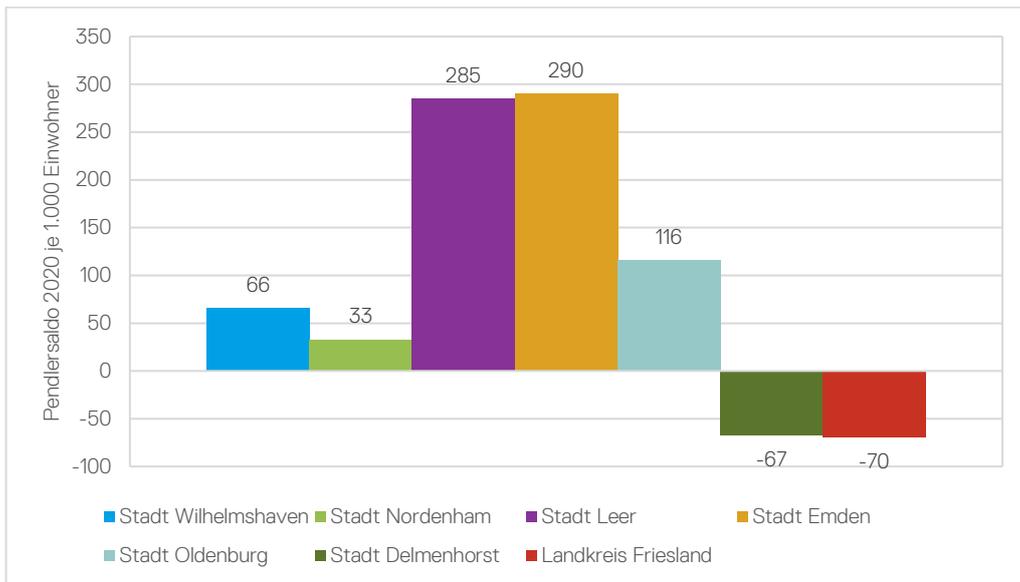


Abb. 12: Normierter Pendlersaldo im regionalen Vergleich

Quelle: SSR, eigene Berechnung auf Datengrundlage NBank

Soziale Lage

Trotz des Anstiegs der Beschäftigtenzahlen und des positiven Pendlersaldos ist die wirtschaftliche Situation in Wilhelmshaven nach wie vor problematisch, wie ein Blick auf die Sozialindikatoren im regionalen Vergleich zeigt. Wilhelmshaven weist die höchsten Anteile an Bedarfsgemeinschaften sowie Arbeitslosen und Langzeitarbeitslosen auf. Zudem ist die durchschnittliche Haushaltskaufkraft am geringsten unter den Vergleichsräumen. Mit diesen Indikatoren hebt sich Wilhelmshaven zwar vom Umland ab, allerdings sind solche Werte in anderen Regionen, wie z.B. dem Ruhrgebiet, für Großstädte nicht ungewöhnlich. Das damit verbundene wichtige Thema des preiswerten Wohnens wird im Kapitel 3 genauer behandelt.

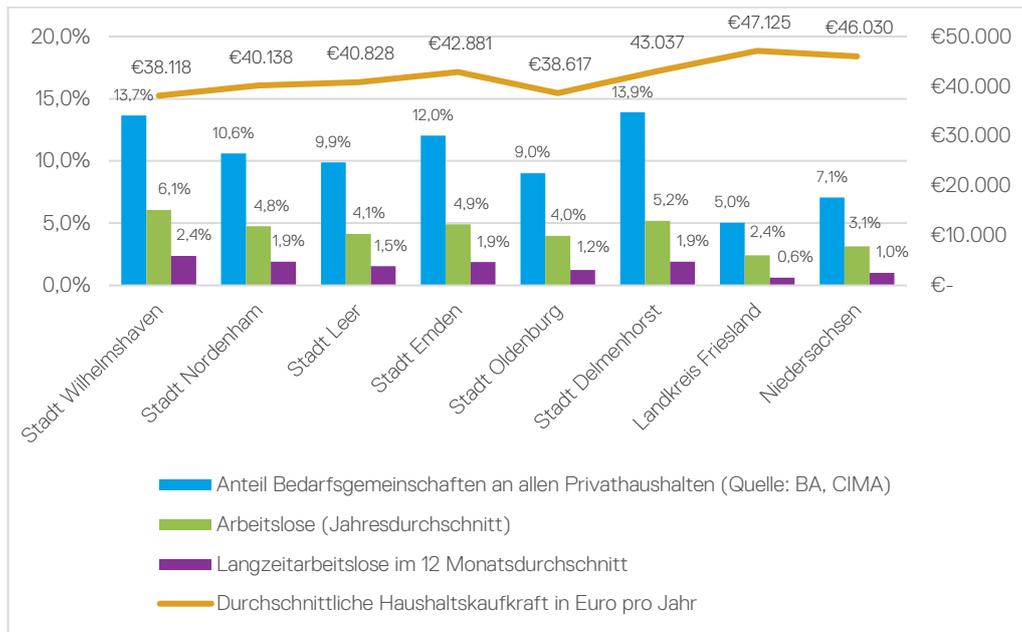


Abb. 13: Sozialindikatoren 2020 im regionalen Vergleich

Quelle: SSR, eigene Berechnung auf Datengrundlage NBank

2 ANGEBOTSPROFIL

Das Wohnungsprofil gibt einen Überblick über die wichtigsten Indikatoren am Wohnungsmarkt. Dazu zählen neben der Bestandsentwicklung auch der Wohnungsneubau sowie die Preisentwicklung.

Wohnungsbestand

Ende des Jahres 2015 gab es in der Stadt Wilhelmshaven rd. 45.400 Wohnungen. Etwa zwei Drittel davon befinden sich im Geschosswohnungsbestand – ein vergleichsweise hoher Anteil in der Region, der den urbanen Charakter der Stadt Wilhelmshaven im Vergleich zum ländlichen Umland unterstreicht. Rd. 84 % des Geschosswohnungsbaus werden in Wilhelmshaven als Mietwohnungen vermarktet.

Die Struktur der Akteure am Markt ist sehr vielfältig. Größter Bestandhalter ist die LEG Immobilien SE (Adler, Jade) mit rd. 7.700 Wohnungen. Das ehemals kommunale Wohnungsunternehmen wurde zur Jahrtausendwende privatisiert und seitdem mehrfach weiterveräußert. Über insgesamt rd. 6.500 Wohnungen verfügen die beiden Genossenschaften Spar- und Baugesellschaft eG und Bauverein Rüstlingen eG. Weitere rd. 1.000 Wohnungen wurden vor kurzem von der Vonovia SE an Polarlicht 1 UG & Co.KG veräußert, ein Immobilienfonds der Deutschen Bank. Rund 40 % aller Mietwohnungen sind in der Hand von sonstigen privaten Unternehmen, Fonds oder privaten Einzeleigentümern; insgesamt eine Situation, die für die Steuerung des Wohnungsmarktes nicht einfach ist, da die Investitions- und Renditeabsichten der Akteure nicht immer transparent sind. Viele private Einzeleigentümer besitzen dagegen nur ein geringes wohnungswirtschaftliches Know-how hinsichtlich der längerfristigen Bestandsentwicklung und Zielgruppenorientierung.

Instandhaltungstau und Modernisierungsbedarfe sind sowohl bei den privaten Einzeleigentümern als auch bei einigen professionellen Unternehmen zu beobachten. Bereits das Stadtentwicklungskonzept Step Plus verweist auf einen überdurchschnittlich alten Gebäude- und Wohnungsbestand und ein quantitatives Überangebot an nicht modernisierten Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment. Statistiken zu aktuellen Leerstandszahlen über den gesamten Bestand liegen nicht vor; die Jade Immobilien Management GmbH gibt derzeit einen Wert von 5 % strukturellem und 2 % modernisierungsbedingtem Leerstand an. Die Genossenschaftswohnungen in Wilhelmshaven sind annähernd vollvermietet. Es ist davon auszugehen, dass sich weitere Leerstände vor allem in den Beständen privater Eigentümer konzentrieren und sich die im Zensus 2011 ermittelte Leerstandsquote im Geschosswohnungsbau kaum reduziert hat; Aussagen von Marktakteuren bestätigen diese Vermutung.

Im Jahr 2015 sind mit den Soldaten (aufgrund der neuen Arbeitszeitverordnung) und nach Wilhelmshaven zugewiesenen Flüchtlingen zugleich zwei zusätzliche Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt erschienen, die Wohnraum nachgefragt haben. Dies ist nach Angaben der

Marktakteure auch ohne Probleme gelungen, denn es konnten für beide Gruppen genügend freie Wohnungen bereitgestellt werden. Auch für das kommende Jahr, in dem voraussichtlich weitere Soldaten Wohnraum in Wilhelmshaven suchen werden, werden keine Versorgungsengpässe aufgrund der entspannten Marktsituation in den betreffenden Wohnungsmarktsegmenten erwartet.

	Wilhelmshaven	Oldenburg	Emden	Friesland
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Stand 31.12.2015)	45.384	89.598	26.122	51.110
Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Stand 31.12.2015)	69 %	51 %	43 %	21 %
→ davon vermietete Wohnungen (Stand 2011)	84 %	80 %	83 %	68 %
Wohnungsl Leerstand in Gebäuden mit 1 und 2 Wohnungen (Stand 2011)	2,8 %	1,8 %	1,9 %	2,4 %
Wohnungsl Leerstand in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen (Stand 2011)	7,3 %	1,5 %	4,4 %	4,0 %

Tab. 2: Wohnungsmarktbestandsindikatoren

Quelle: LSN / Zensus2011

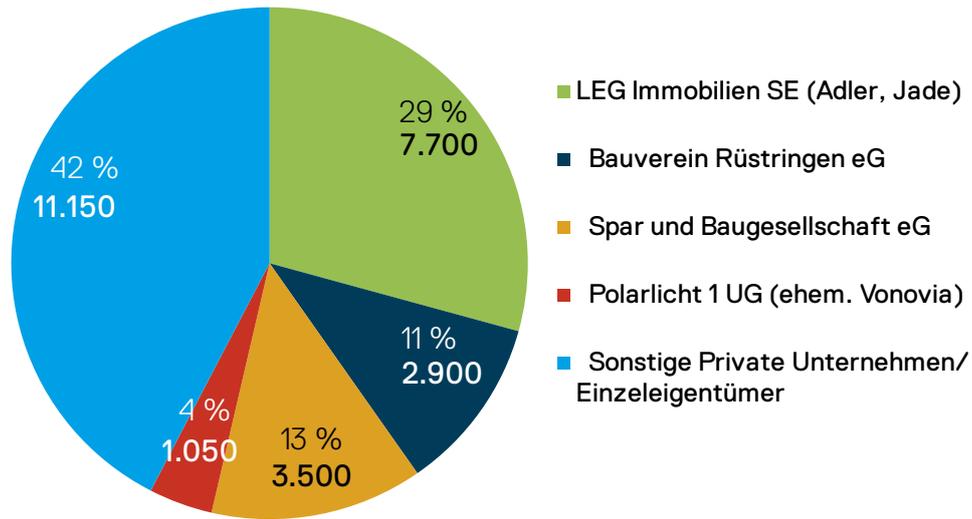


Abb. 14: Akteure am Mietwohnungsmarkt

Quelle: eigene Recherche und laut Angaben der Unternehmen, Werte gerundet, Private Eigentümer = Angaben ohne Leerstand

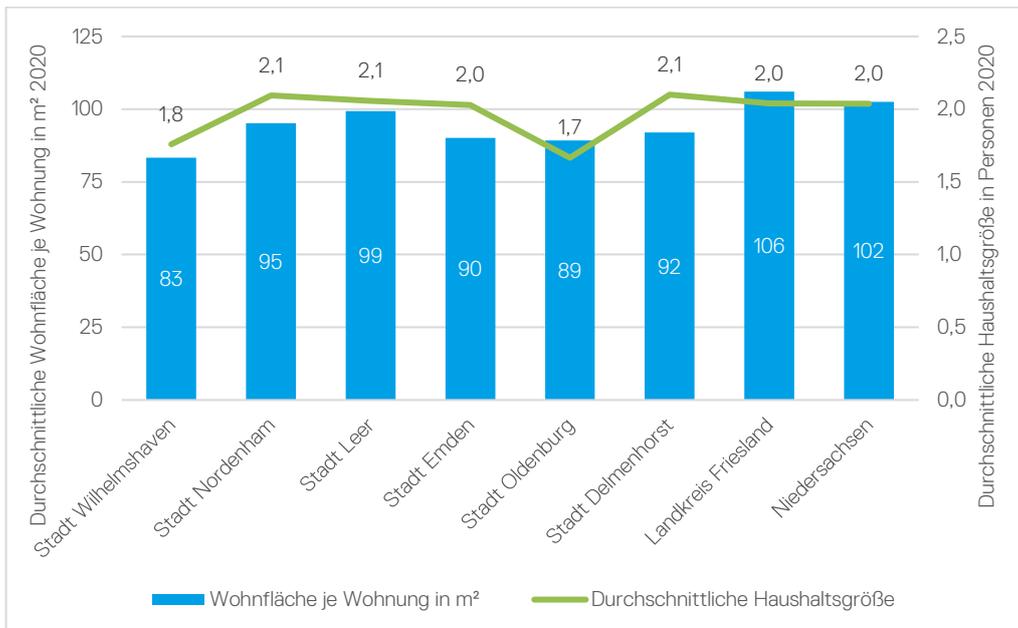


Abb. 15: Durchschnittliche Wohnfläche und Haushaltsgröße im regionalen Vergleich

Quelle: SSR auf Datengrundlage NBank

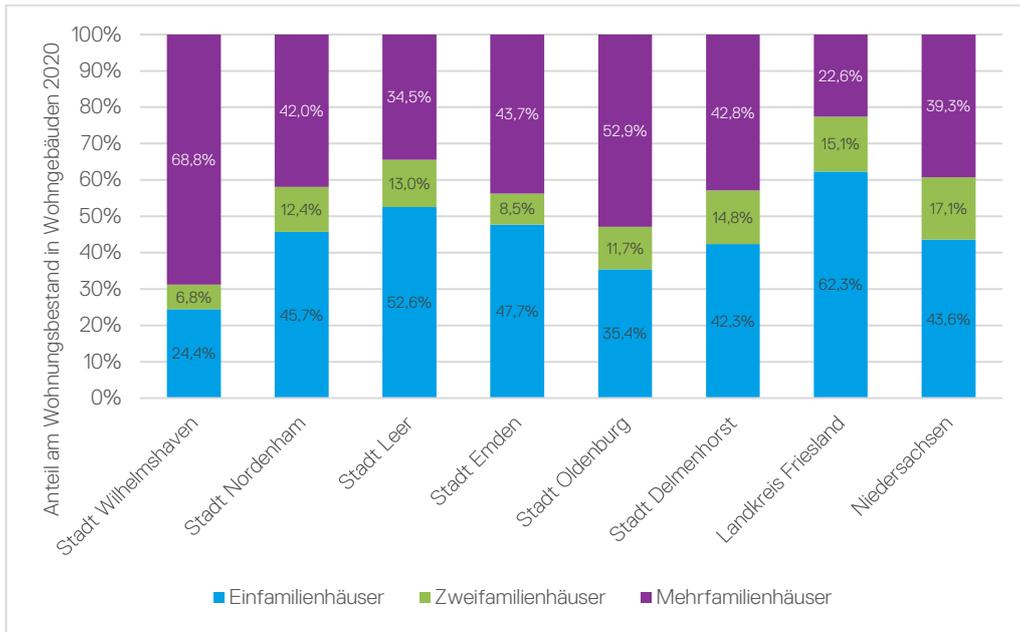


Abb. 16: Anteil von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern am Wohnungsbestand 2020 im regionalen Vergleich

Quelle: SSR auf Datengrundlage NBank



Abb. 17: Baualtersklassen 2020 im regionalen Vergleich

Quelle: SSR auf Datengrundlage NBank

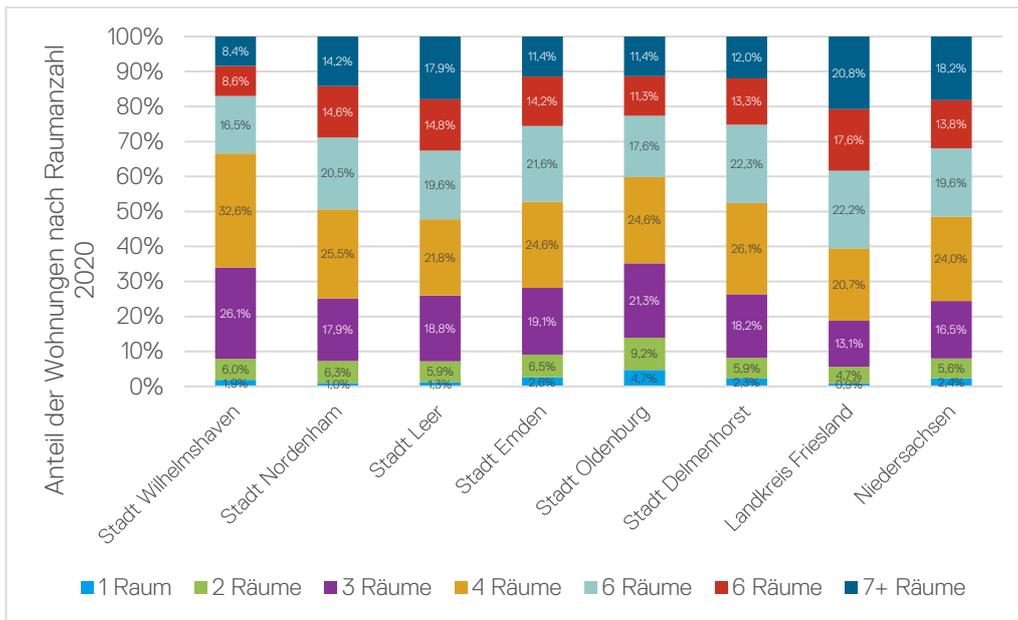


Abb. 18: Anteil der Wohnungen nach Raumanzahl 2020 im regionalen Vergleich

Quelle: SSR auf Datengrundlage NBank

Wohnungsneubau

Das Fertigstellungsniveau in Wilhelmshaven lag in den Jahren von 2009 bis 2015 im Durchschnitt bei 95 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Der niedrigste Jahreswert wurde 2013 mit 19 Wohnungen erreicht, der höchste Wert im Jahr 2011 mit 219 Wohnungen – ein ungewöhnlich hohes Niveau, darunter jedoch allein rd. 120 barrierefreie Mietwohnungen, die durch die Spar- und Baugenossenschaft im Rahmen des Projektes „Wohnen im Parkgarten“ errichtet wurden. Insgesamt liegt die Bauintensität (Fertigstellungen je 1.000 Einwohner) weiterhin unterhalb von Vergleichswerten sowohl der umliegenden Region als auch des Landesdurchschnitts für Niedersachsen.

Deutliche Unterschiede zeigen sich auch bei einem Blick auf die Teilssegmente des Wohnungsmarktes. Die vergleichsweise geringe Bautätigkeit zeigt sich sowohl im Einfamilienhausbau als auch im Geschosswohnungsbau (zur Miete und als Eigentum). Eine Bauintensität von 0,3 (Wohnungen je 1.000 Einwohner) kann für ein Oberzentrum als sehr gering eingestuft werden. Im Umland des Landkreises Friesland wurden in den letzten drei Jahren mehr als fünfmal so viele Wohnungen wie in Wilhelmshaven gebaut. Der bereits im Rahmen des Step Plus identifizierte Nachholbedarf an modernen, energieeffizienten sowie barrierefreien Wohnungen (insbesondere in innerstädtischer Lage) konnte aufgrund der geringen Bautätigkeit noch nicht abgebaut werden. Zwar verweisen die Marktakteure auf die eine oder andere Bestandssanierung, sehen generell aber immer noch Bedarf.

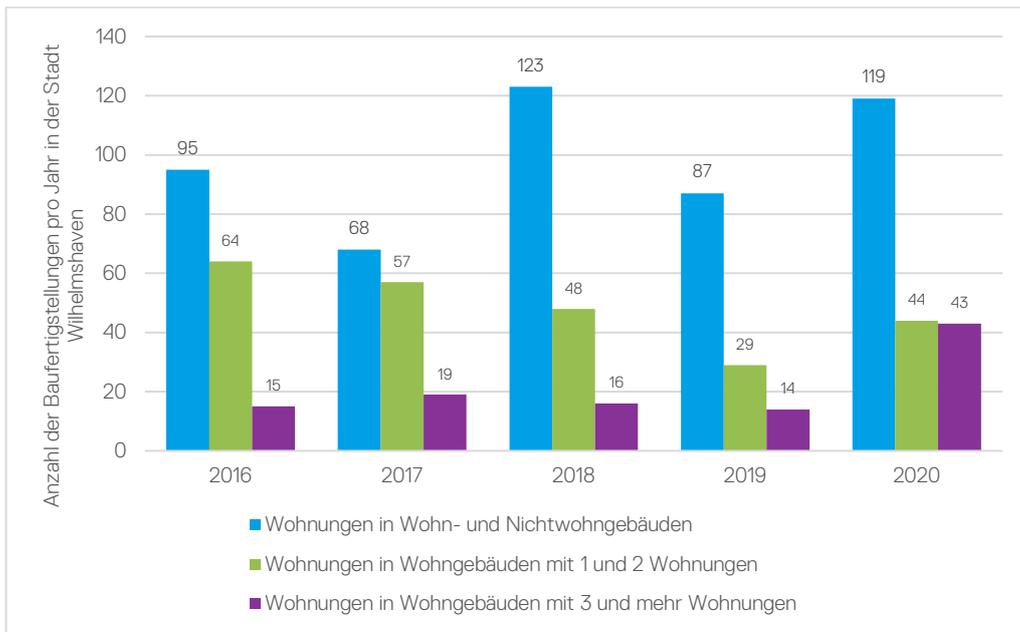


Abb. 19: Baufertigstellungen in der Stadt Wilhelmshaven

Quelle: SSR auf Datengrundlage NBank

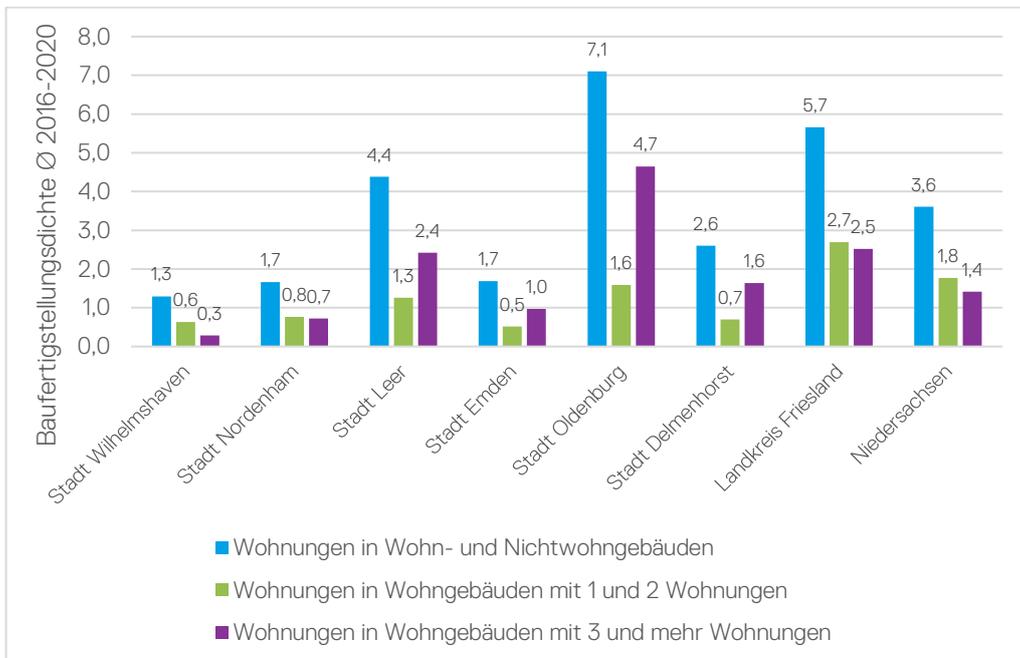


Abb. 20: Baufertigstellungen im regionalen Vergleich

Quelle: SSR, eigene Berechnung auf Datengrundlage NBank (LSN)

Preisentwicklung

Ein Mietspiegel liegt für die Stadt Wilhelmshaven noch nicht vor. Das durchschnittliche Mietniveau lässt sich daher nicht genau definieren. Hinweise geben die Marktakteure, Auswertungen von Angebotsdatenbanken (durch die NBank zur Verfügung gestellt) sowie der IVD-Wohn-Preisspiegel. Alle Quellen belegen ein als moderat einzustufendes Mietniveau – im Durchschnitt von rd. 4,90 €/m² (NBank); ein Niveau, das in den vergangenen zehn Jahren als konstant eingestuft werden kann, da die Steigerung noch unter dem inflationsbedingten Preisanstieg geblieben ist. Die Mietpreisspannen reichen laut IVD von 3,50 €/m² für ältere Bestände in einfacher Lage bis zu 7,50 €/m² im Altbau (vermutlich saniert) in sehr guter Lage. Leitlinie der Genossenschaften ist es nach eigenen Aussagen, ihren Mitgliedern modernen Wohnraum zu adäquaten Mieten zur Verfügung zu stellen. Die Durchschnittsmieten liegen hier bei 4,60 €/m² bzw. 5,50 €/m², wobei die Wohnungen aufgrund regelmäßiger Instandhaltung und Modernisierung nach eigenen Aussagen überwiegend einen guten Standard aufweisen.

Insgesamt bietet das Mietpreisniveau damit einen geringen Anreiz zu investieren. Dennoch bestätigen die Marktexperten, dass es in letzter Zeit eine Nachfrage und Zahlungsbereitschaft zur Anmietung von Wohnungen mit modernen Qualitäten gibt, wie sie aktuell im Neubau geschaffen werden. So lassen sich im Neubau aktuell Mietpreise von durchschnittlich 7 bis 8 €/m² erreichen, sofern die Qualität von Ausstattung und Lage stimmen.

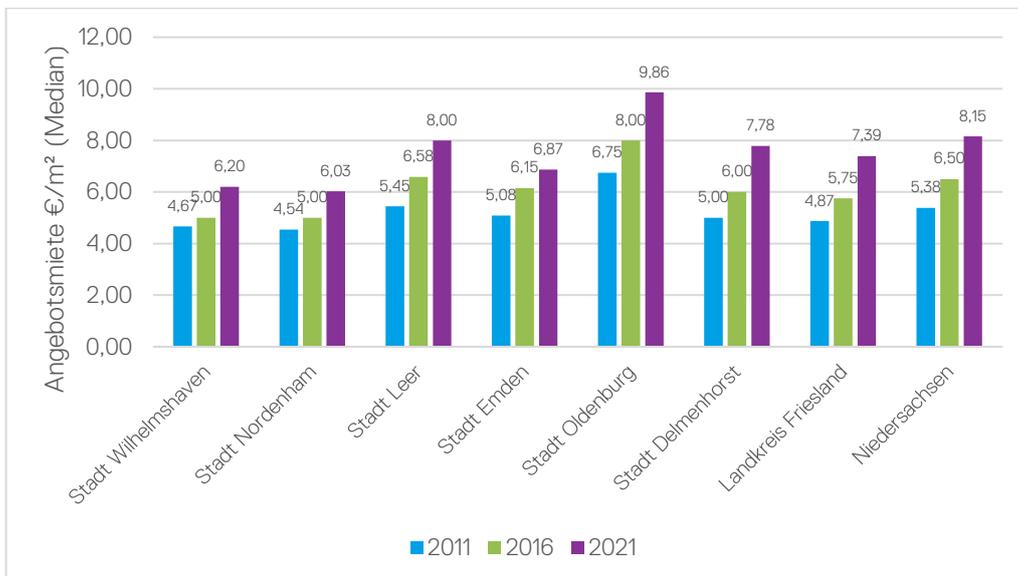


Abb. 21: Entwicklung der Angebotsmietpreise im regionalen Vergleich
 Quelle: SSR auf Datengrundlage NBank (f+b)

3 PREISGÜNSTIGES WOHNEN

In diesem Kapitel wird der Wohnungsmarkt mit Blick auf das Segment des preisgünstigen Wohnens untersucht. Neben der Analyse der Nachfragefaktoren, zu denen die Sozialdaten sowie Marktgespräche wichtige Informationen liefern, steht die Angebotsseite im Blickpunkt. Aus dem Abgleich von Angebot und Nachfrage wird abschließend die Bedarfssituation in einem Teilbereich des Wohnungsmarktes deutlich, in dem die bedarfsgerechte Wohnungsversorgung eine kommunale Pflichtaufgabe beinhaltet.

3.1 NACHFRAGEFAKTOREN

Für die quantitative Bedarfsermittlung ist die Zusammenstellung der Anzahl von Personen bzw. Haushalten erforderlich, die in Wilhelmshaven aufgrund ihrer Einkommenssituation auf preisgünstige Mietwohnungen angewiesen sind. In Haushalten im sogenannten Niedrigeinkommensbereich leben:

- Personen, die Leistungen nach Sozialgesetzbuch (SGB) II erhalten (Grundsicherung für Arbeitssuchende, im allgemeinen Sprachgebrauch auch als Hartz-IV-Leistungsempfänger bezeichnet),
- Personen, die Leistungen nach dem SGB XII erhalten (Hilfearten der Sozialhilfe: Hilfe zum Lebensunterhalt; Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung),
- Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten,
- Personen, die Wohngeld beziehen,
- Personen unter der Armutrisikogrenze, die weder Transferleistungen als Mindestsicherung noch Wohngeld beziehen.

Leistungsempfänger nach SGB II

Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II veränderte sich im Zeitraum 2006 bis 2020 schwankend und ging insgesamt um 14,5 % zurück. In den letzten Jahren kam es von 2014 bis 2017 zunächst zu einem Anstieg um 6,5 % und bis 2020 wieder zu einem Rückgang um 7,7 %. In den meisten Vergleichsräumen lässt sich ein ähnlicher Trend beobachten, allerdings mit geringerem oder keinem Anstieg gefolgt von einem stärkeren Rückgang als in Wilhelmshaven.

Generell zeigt sich ein deutlicher Trend der Konzentration von Haushalten mit Transferleistungsbezug in den größeren Städten. Zum einen finden sich hier die wichtigen und erforderlichen Infrastrukturen, zum anderen auch ein entsprechendes Wohnungsangebot, wie es in den eher ländlich strukturierten Kreisen Niedersachsens schwieriger zu finden ist. So lassen sich seit 2006 in Oldenburg und Emden vergleichsweise geringe Rückgänge der Bedarfsgemeinschaften um 13,2 bzw. 11,3 % feststellen, wohingegen der an Wilhelmshaven angrenzende Landkreis Friesland einen Rückgang um rund 44 % aufweist.

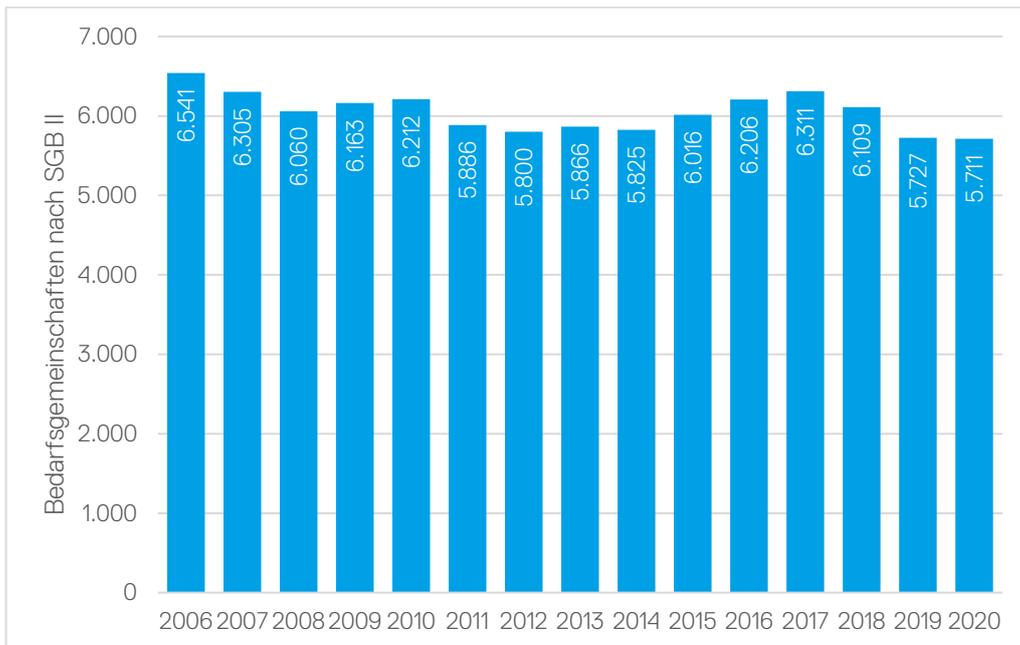


Abb. 22: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II

Quelle: SSR auf Datengrundlage Bundesagentur für Arbeit

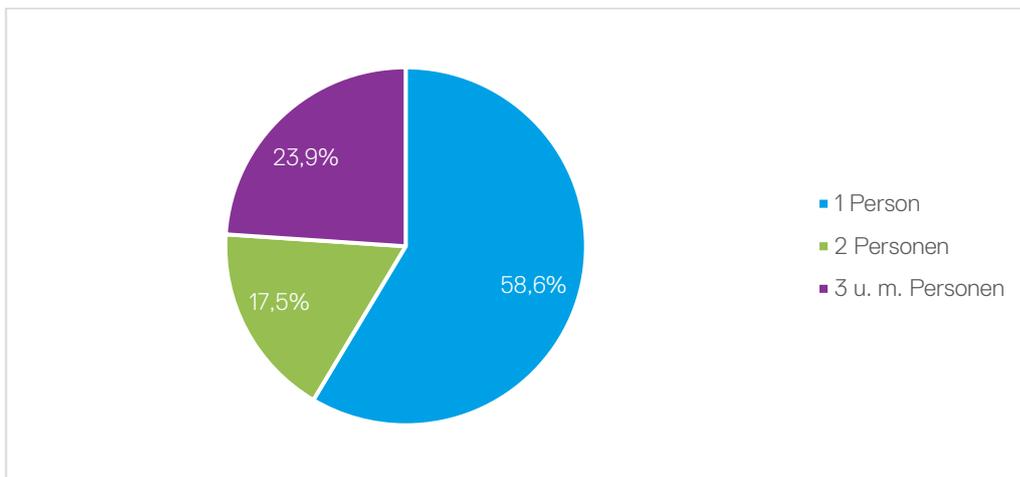


Abb. 23: Bedarfsgemeinschaften SGB II nach Haushaltgröße im Jahr 2020

Quelle: SSR auf Datengrundlage Bundesagentur für Arbeit

Die Analyse der Haushaltsgrößen der Leistungsempfänger verdeutlicht den Wohnungsgrößenbedarf. Ein- und Zwei-Personenhaushalte stellen mit mehr als drei Viertel der Bedarfsgemeinschaften die wichtigste Nachfragegruppe dar, deren Anteil 2015 mit rund 80 % allerdings noch höher lag. Laut Wohnraumförderungsbestimmungen liegen die angemessenen Wohnungsgrößen für diese Haushaltstypen bei bis zu 50 m² bzw. 60 m² Wohnfläche.

Leistungsempfänger nach SGB XII

Das Statistische Landesamt Niedersachsen weist für das Jahr 2020 in Wilhelmshaven insgesamt 2.025 Leistungsempfänger nach SGB XII aus. Nur ein kleiner Teil der Empfänger ist dem Bereich „Hilfe zum Lebensunterhalt“ zuzuordnen. Beim überwiegenden Teil der Leistungsempfänger handelt es sich um ältere Menschen, deren Rentenbezüge nicht für den Lebensunterhalt ausreichen und die daher Grundsicherung im Alter beziehen.

Nach einem Anstieg der Leistungsempfänger in den Jahren 2011 bis 2015 hat sich deren Anzahl in den letzten Jahren auf hohem Niveau stabilisiert, wobei sich der Anteil der Grundsicherungsempfänger vergrößert hat.

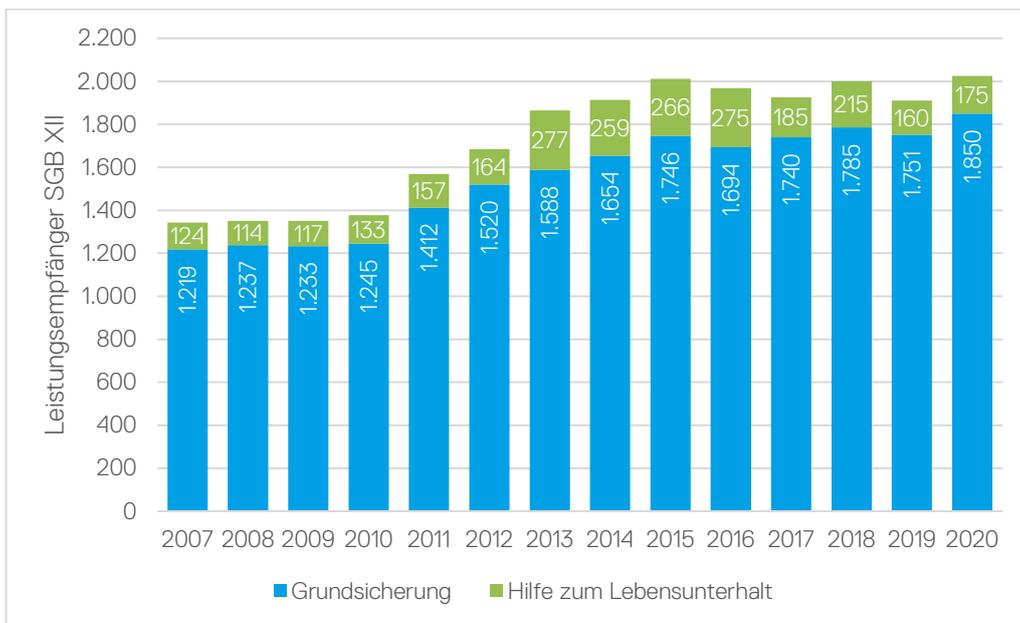


Abb. 24: Leistungsempfänger nach SGB XII in der Stadt Wilhelmshaven

Quelle: SSR auf Datengrundlage LSN

Bezogen auf die Bevölkerungszahl ist der Anteil der Leistungsempfänger nach SGB XII in Wilhelmshaven mit 2,7 % höher als in den Vergleichsräumen und übertrifft den Landesdurchschnitt von 1,6 % deutlich. Selbst wenn man aufgrund der unterschiedlichen Altersstruktur nur die Anzahl der Grundsicherungsempfänger auf die Bevölkerung ab 60 Jahren bezieht, liegt deren Anteil in Wilhelmshaven mit 7,4 % immer noch über dem in den Vergleichsräumen und dem Landesdurchschnitt von 5,0 %.

Leistungsempfänger nach Asylbewerberleistungsgesetz

Die starke Zuwanderung von Flüchtlingen nach Deutschland hat auch in Wilhelmshaven zu einer Vervielfachung der Leistungsempfänger nach Asylbewerberleistungsgesetz im Jahr 2015 geführt. Die Zahlen gingen danach jedoch wieder zurück und erreichten spätestens 2019 das Niveau der Jahre 2007 bis 2012.

Die meisten Flüchtlinge konnten dezentral in eigenen Wohnungen untergebracht werden. Lediglich in der „Hochphase“ der Zuwanderung wurden kurzfristig kleinere Sammelunterkünfte eingerichtet, die nach 2016 jedoch wieder aufgelöst wurden. Laut "Grundstücke und Gebäude der Stadt Wilhelmshaven" (GGS) - verantwortlich für die Wohnraumbeschaffung für Flüchtlinge - gab es im Jahr 2016 neben den temporären Notunterkünften maximal 280 Wohnungen, die durch die Stadt für Flüchtlinge angemietet wurden. Der Bestand baute sich schnell wieder ab, da in der Regel ein Übergang zum Verantwortungsbereich der Jobcenter erfolgte. Ab 2019 waren es noch ca. 20 Wohnungen bei der GGS. Im Februar 2022 waren es noch ca. 12 Wohnungen.

Laut Angaben der Stadt Wilhelmshaven stellte die Beschaffung von Wohnraum für geflüchtete Menschen keine große Herausforderung dar. Aufgrund der zahlreichen Wohnungsleerstände und der Unterstützung seitens der Wohnungseigentümer konnten zügig ausreichend viele Wohnungen angemietet werden.

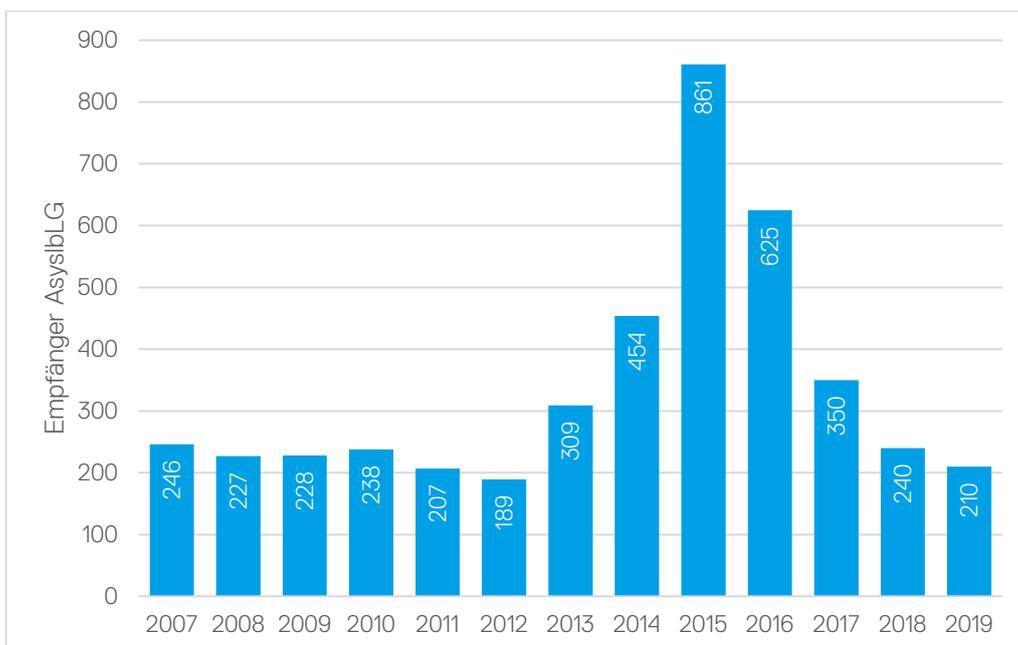


Abb. 25: Empfänger von Leistungen nach Asylbewerberleistungsgesetz

Quelle: SSR auf Datengrundlage LSN, Stadt Wilhelmshaven

Wohngeldbezug

Das Wohngeld ist eine staatliche Subventionierung, um Haushalten mit einem zu geringen Einkommen einen Zuschuss zur Miete oder einen Lastenzuschuss (bei Haushalten im Eigentum) zu gewähren. Im Jahr 2020 gab es in Wilhelmshaven 790 Haushalte mit reinem Wohngeldbezug. Damit ist deren Anzahl nach einigen Jahren des Rückgangs wieder auf das Niveau von 2016 geklettert.

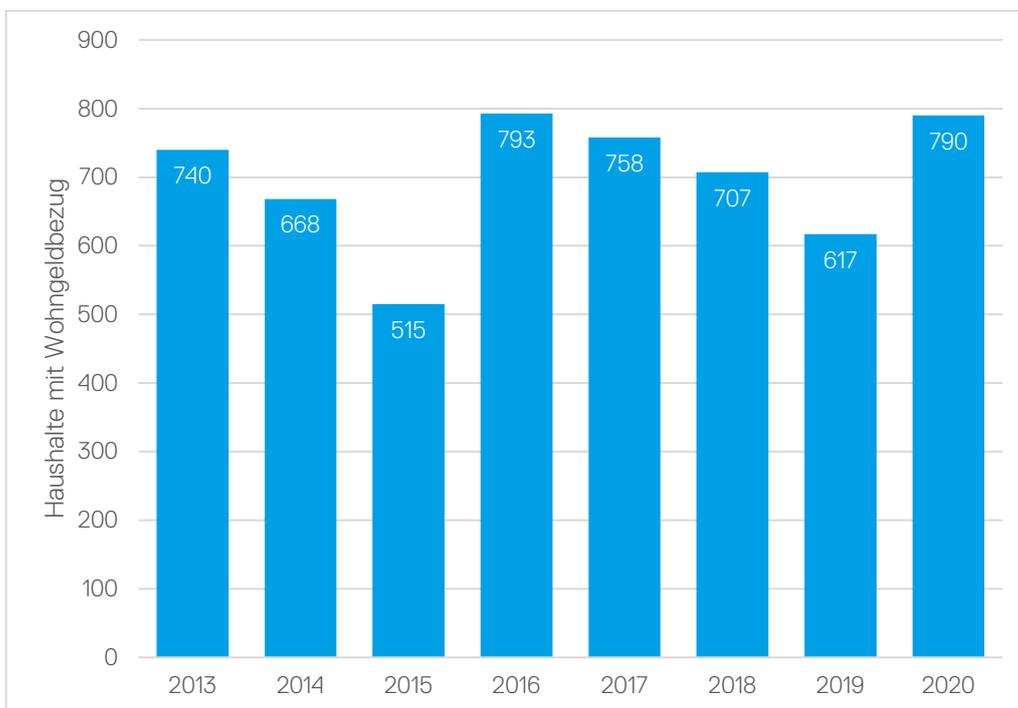


Abb. 26: Reine Wohngeldfälle in der Stadt Wilhelmshaven

Quelle: SSR auf Datengrundlage NBank, Stadt Wilhelmshaven

Haushalte unterhalb der Armutsrisikogrenze ohne Leistungsbezug

Zur Gruppe der Haushalte unterhalb der Armutsrisikogrenze und zugleich ohne Mindestsicherung oder Wohngeldanspruch zählen z.B. Haushalte, die aufgrund von Minijobs und Teilzeitarbeit nur geringe Einkommen erzielen. Sie erhalten keine Transferleistungen, sind aufgrund ihrer Einkommensstruktur aber ebenfalls dem Niedrigeinkommensbereich zuzuordnen. Zum Umfang dieser Gruppe liegen keine statistischen Informationen auf kleinräumiger Ebene vor. Nach veröffentlichten Datenauswertungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) lag der Anteil dieser Einkommensgruppe im Jahr 2008 bei 7,7 % (Auswertungen des Sozioökonomischen Panels) bzw. 9,7 % (Daten der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe). Für Wilhelmshaven wird aufgrund des eher schwachen Arbeitsmarktes die höhere Quote von 9,7 % als Schätzwert übernommen.

Das Regionalranking 2022 der IW Consult GmbH für die Bundesrepublik Deutschland ordnet Wilhelmshaven mit Blick auf die drei Themenbereiche Wirtschaftsstruktur, Arbeitsmarkt und Lebensqualität bei den zehn Vergleichsregionen Deutschlands unter den schlechtesten Bewertungen ein. Laut MB-Research liegt die Kaufkraft im Jahr 2022 in Wilhelmshaven mit einem Index von 89,8 unterhalb des bundesweiten Durchschnitts. Oldenburg liegt im Vergleich mit 100,4 knapp oberhalb, der Landkreis Friesland mit 94,2 ebenfalls darunter.

Zusammenfassung der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich

Folgende Abbildung fasst alle Personenkreise zusammen, die in der Stadt Wilhelmshaven mit oder ohne Transferleistungsbezug dem Niedrigeinkommensbereich zugerechnet werden können. Rund 28 % der Haushalte fallen demnach in diese Kategorie und sind auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Eine zusätzliche Gruppe, die sich ebenfalls im preisgünstigen Segment bedient, ist die Gruppe der Studierenden. Laut Angaben der Jade Hochschule studieren am Standort derzeit 3.900 Personen. Über den Anteil der in Wilhelmshaven wohnenden Personen liegen für dieses Gutachten keine Angaben vor.

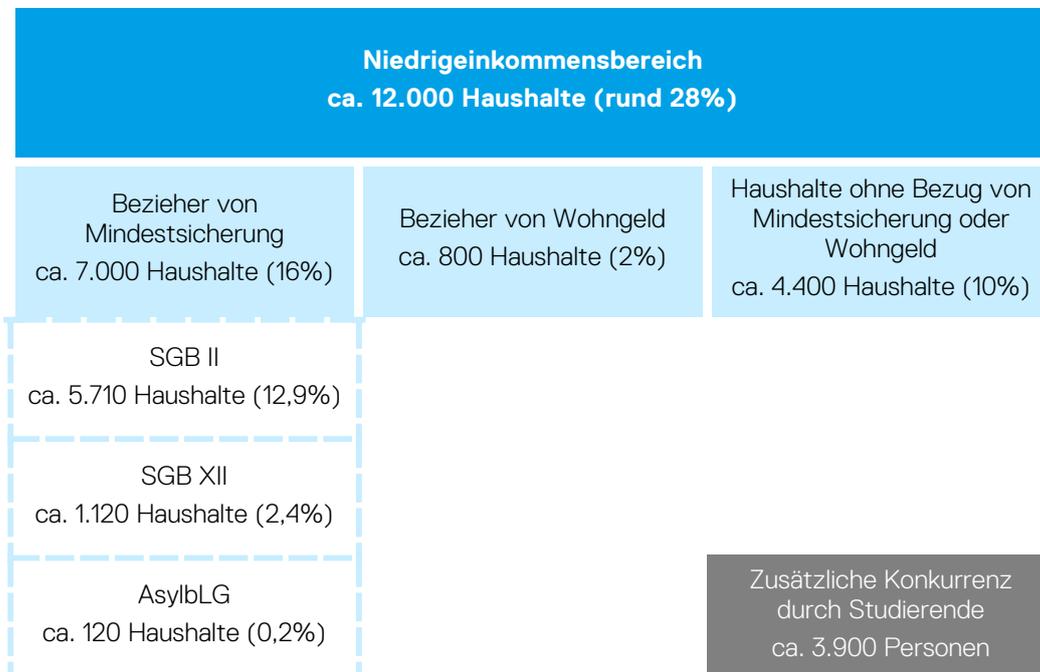


Abb. 27: Personen im Niedrigeinkommensbereich 2020 in Wilhelmshaven

Quelle: SSR auf Datengrundlage Stadt Wilhelmshaven, LSN, Bundesagentur für Arbeit, BBSR, Jade Hochschule, eigene Berechnungen

Im zeitlichen Verlauf schwankte die Anzahl der Haushalte mit Bezug von Mindestsicherung seit 2007 um den aktuellen Wert von rund. 7.000 Haushalten. Zur Zeit der Flüchtlingskrise war dieser Wert vorübergehend höher, wodurch es in dieser Fortschreibung zu einer geringeren Anzahl und Quote im Vergleich zum WRVK von 2017 kommt.

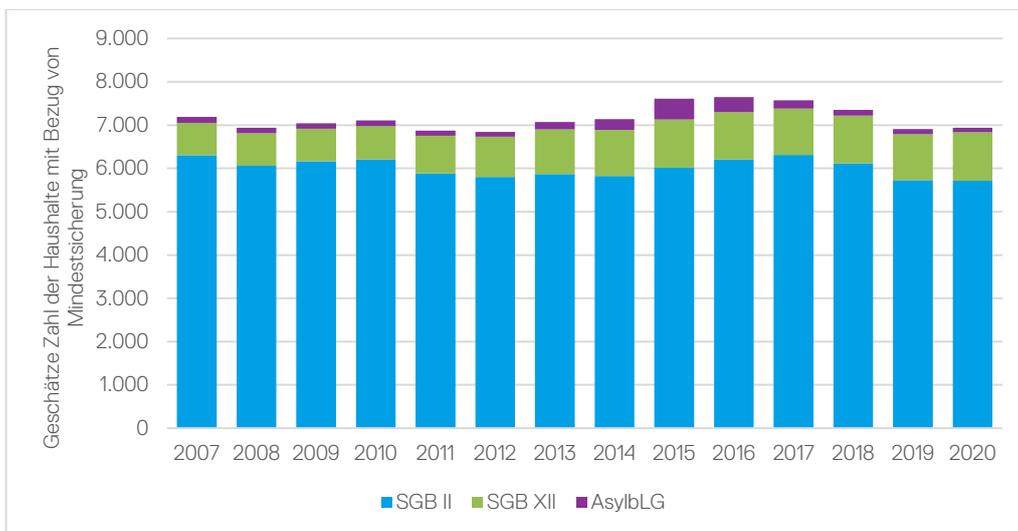


Abb. 28: Haushalte mit Bezug von Mindestsicherung im regionalen Vergleich

Quelle: SSR, eigene Berechnung auf Datengrundlage LSN

Auch im regionalen Vergleich hebt sich Wilhelmshaven mit einer Mindestsicherungsquote von 16,6% (Stand 2019, im Gegensatz zu o.g. Berechnungen bezogen auf Personen statt Haushalte) deutlich von den Vergleichsräumen ab (6,4% im Landkreis Friesland bis 13,5% in der Stadt Emden) und weist die dritthöchste Quote aller Gemeinden in Niedersachsen nach Stadthagen und Nienburg auf.

Die regionale Verteilung von Personen mit Mindestsicherung verdeutlicht die hohe Bedeutung der Stadt Wilhelmshaven als Versorgungsalternative für diese Zielgruppe. Im ländlichen Umland findet sich z.B. seltener angemessener Wohnraum. Auch eine wahrnehmbare bundesweite Zuwanderung zeige nach Aussagen von Experten die Attraktivität der Stadt Wilhelmshaven als vergleichsweise günstiger Won- und Lebensstandort. Entsprechend hoch ist der Anteil der Leistungsbezieher in der Stadt Wilhelmshaven.

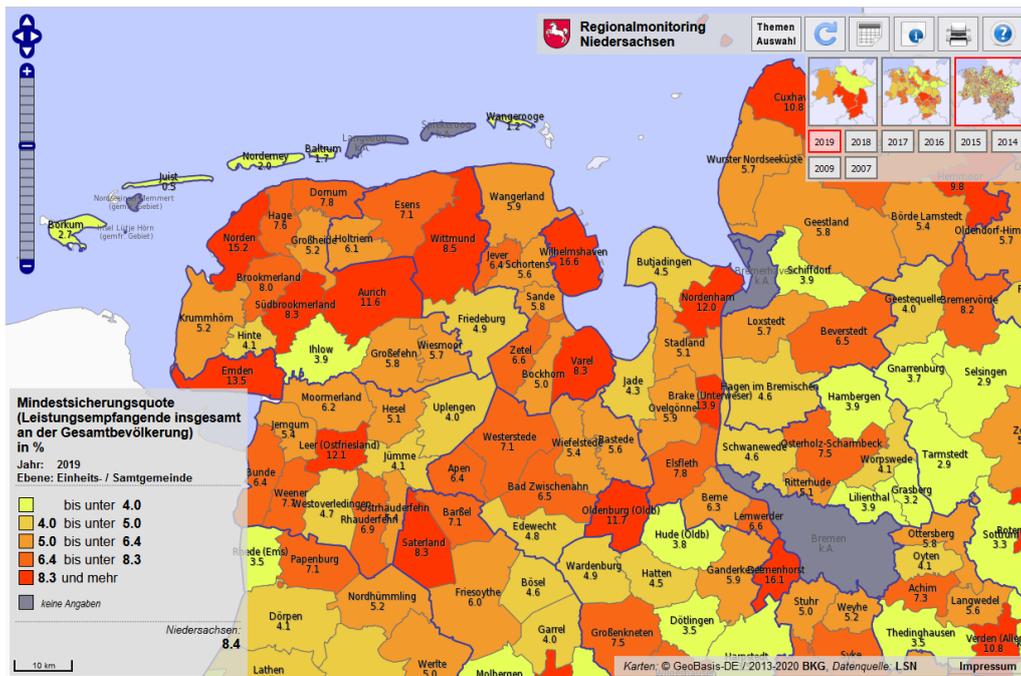


Abb. 29: Mindestsicherungsquote im regionalen Vergleich
 Quelle: Regionalmonitoring Niedersachsen – Karten: © GeoBasis-DE / 2013-2020 BKG, Datenquelle: LSN

3.2 ANGEBOTSTRUKTUR

Die Auswertungen zum öffentlich geförderten Wohnungsbestand in der Stadt Wilhelmshaven konzentrieren sich auf

- die Rahmenbedingungen zur Anmietung einer geförderten bzw. preisgünstigen Wohnung (Bewilligungsmiete, Kosten der Unterkunft etc.),
- die Anzahl preisgebundener Wohnungen sowie
- den prognostizierten Wegfall von Preis- und Belegungsbindungen im Wohnungsbestand.

Bewilligungsmiete und Wohnberechtigungsscheine

Öffentlich geförderte Wohnungen unterliegen einer zeitlich begrenzten Mietpreis- und Belegungsbindung. Für ihre Anmietung ist grundsätzlich ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Der Wohnungsanbieter verpflichtet sich, für die Dauer der Mietpreisbindung höchstens die sogenannte „Bewilligungsmiete“ zu verlangen.

Der Personenkreis, für den Mittel aus der sozialen Wohnraumförderung zum Einsatz kommen und für den Wohnberechtigungsscheine (WBS) ausgestellt werden können, ist in Niedersachsen über Einkommensgrenzen nach §3 NWoFG (Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz) in Verbindung mit der Verordnung zur Durchführung des Niedersächsi-

schen Wohnraumfördergesetzes (DVO-NWoFG) abgegrenzt. Förderberechtigt sind dabei Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen, wobei die hierfür geltenden Obergrenzen in Niedersachsen bei 17.000 € für einen Single-Haushalt, 23.000 € für einen Zwei-Personen-Haushalt und zusätzlich 3.000 € für jede weitere Person liegen (geringe Einkommen). Diese Einkommensgrenzen dürfen laut Wohnraumförderbestimmungen um bis zu 60 % überschritten werden (mittlere Einkommen).

Für Städte und Gemeinden der Mietstufe II, zu denen Wilhelmshaven zählt, beträgt die höchstzulässige Miete für eine geförderte Mietwohnung für Haushalte mit geringem Einkommen 5,80 €/m²; für Haushalte mit mittlerem Einkommen sind es maximal 7,20 €/m².

In der Stadt Wilhelmshaven hat sich die Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine in den letzten Jahren auf einem deutlich geringeren Niveau als zuvor gezeigt. Zwischen 2016 und 2021 wurden jährlich zwischen 27 und 42 WBS ausgestellt. Im Zeitraum 2010 bis 2015 waren es noch zwischen 69 und 117. Ein direkter Rückschluss auf den Bedarf an geförderten Wohnungen kann daraus jedoch nicht gezogen werden, da die WBS-Beantragung i.d.R. erst dann erfolgt, wenn ein entsprechendes Mietangebot vorliegt, welches dies erfordert.

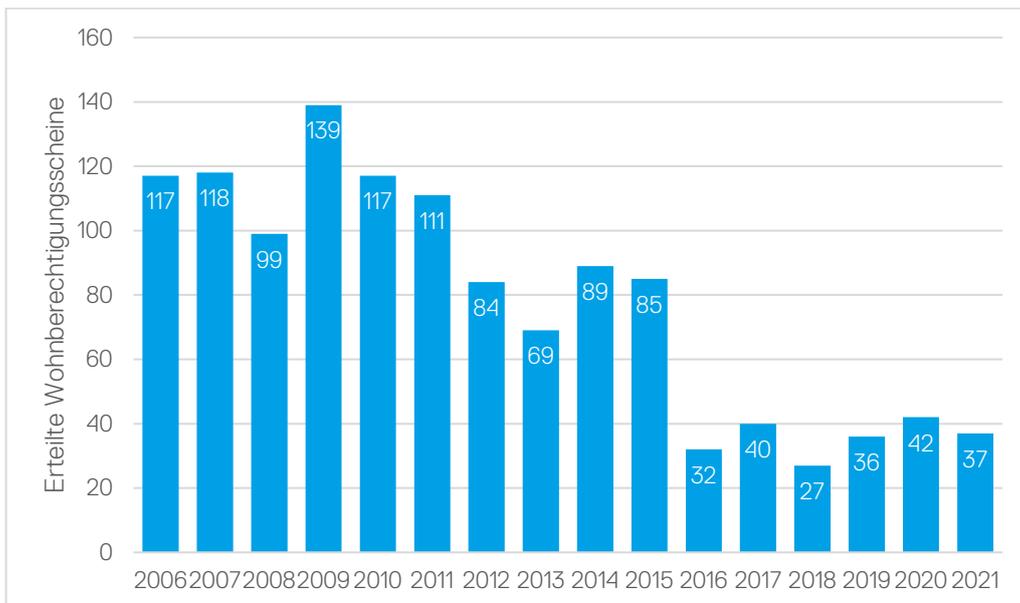


Abb. 30: Erteilte Wohnberechtigungsscheine in der Stadt Wilhelmshaven

Quelle: SSR auf Datengrundlage Stadt Wilhelmshaven

Kosten der Unterkunft

Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII haben Anspruch auf staatliche Finanzierung einer Wohnung. Die zulässige Mietobergrenze dieser „Kosten der Unterkunft“ richtet sich nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder. Weiterhin ist für die Kostenübernahme eine der Haushaltsgröße „angemessene“ Wohnungsgröße einzuhalten. Für einen Singlehaushalt sind dies bis zu 50 m², während die Angemessenheit laut Niedersächsischen Wohnraumförderbestimmungen für einen Drei-Personenhaushalt bei 75 m² Wohnfläche liegt.

Ab dem 01.01.2022 liegt die Höhe der übernommenen Kosten der Unterkunft für einen Singlehaushalt bei 384,50 €. Bei einer angemessenen Wohnungsgröße von 50 m² entspricht dies einer Miete von 7,69 €/m². Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich um eine Brutto-Kaltmiete handelt, die bereits Zuschläge für die Übernahme von kalten Nebenkosten (z.B. Wasser- und Abfallgebühren) enthält.

Für eine Vergleichbarkeit von Bewilligungsmiete und Angebotsmieten am frei finanzierten Markt, die in der Regel als Netto-Kaltmieten ausgewiesen sind, wird von den Kosten der Unterkunft pauschal ein Wert für anfallende Nebenkosten abgezogen. Der Deutsche Mieterbund weist anhand seiner Datenerhebungen für das Land Niedersachsen für das Jahr 2019 eine durchschnittliche Höhe von 1,45 €/m² für „kalte“ Nebenkosten aus. Bei diesem Wert sind Kosten für Gebäudereinigung, Gartenpflege und Hauswart nicht enthalten, da davon auszugehen ist, dass derartige Kosten bei Wohnungen im preisgünstigen Segment i.d.R. nicht anfallen.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die „bereinigten“ Kosten der Unterkunft, in deren Rahmen die Mietkosten für einen Transferleistungsempfänger übernommen werden.

Haushaltsgröße in Personen	Angemessene Wohnungsgröße in m ²	Kosten der Unter- kunft (brutto kalt) €/m ²	Kosten der Unter- kunft (netto kalt*) €/m ²
1	50	7,69	6,24
2	60	7,48	6,03
3	75	7,44	5,99
4	85	7,40	5,95
5	95	8,15	6,70

Tab. 3: Kosten der Unterkunft

Quelle: SSR auf Datengrundlage Arbeitsloseninitiative Wilhelmshaven/Friesland, DMB, Eigene Berechnungen

Mietpreishöhen im Vergleich

Durch die Gegenüberstellung der Miethöhen wird Folgendes deutlich:

- Die durchschnittliche Angebotsmiete am Mietwohnungsmarkt liegt bei rd. 6,20 €/m² (nettokalt). Generell sind daher, rein quantitativ gesehen, ausreichend Möglichkeiten vorhanden, sich auch am freifinanzierten Markt mit einer preisgünstigen Wohnung zu versorgen. Noch nicht berücksichtigt sind dabei allerdings angemessene Qualitätskriterien wie Wohnungsgrößen, Modernisierungszustand, Barrierefreiheit und Lage.
- Neu gebaute bzw. sanierte Wohnungen werden in Wilhelmshaven laut Angaben befragter Marktakteure durchschnittlich für rund 8 €/m² am Markt angeboten. Im Neubau ist von modernen Wohn- und Energiestandards auszugehen, ebenso zumindest von Barrierearmut (stufenlose Erschließung des Gebäudes), wenn nicht sogar Barrierefreiheit. Bei sanierten Wohnungen hängt dies vom Gebäudetyp ab. Die Mietkosten von Wohnungen am frei finanzierten Markt, die diese Neubaustandards aufweisen, sind im Rahmen der übernommenen Kosten der Unterkunft nicht gedeckt.
- Die Bewilligungsmiete für untere Einkommensgruppen liegt oberhalb der getragenen Kosten der Unterkunft. Ein neu gebautes Angebot an geförderten Wohnungen richtet sich damit z.B. nicht an die Gruppe der SGB II-Haushalte, deren Wohnkosten nur im Rahmen der Kosten der Unterkunft übernommen werden.

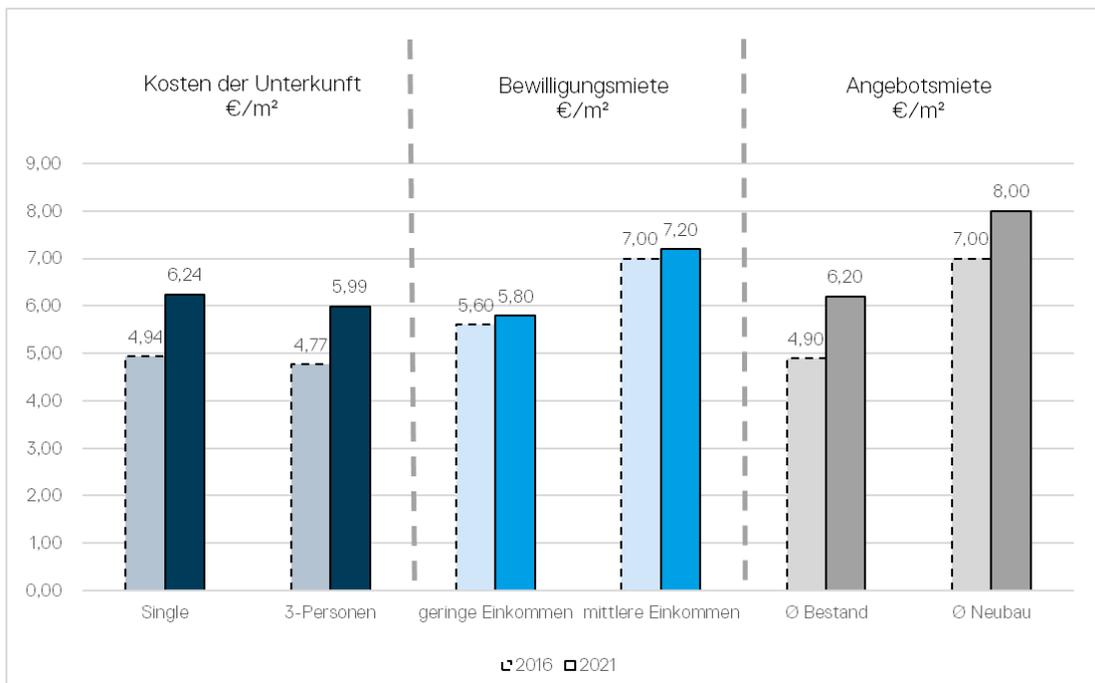


Abb. 31: Mietpreishöhen im Vergleich 2016 und 2021

Quelle: SSR auf Datengrundlage IWU, NBank (f+b), WFB Niedersachsen, Marktexperten

Entwicklung des Bestands an preisgebundenen Wohnungen

Seit dem Jahr 2010 hat sich der preisgebundene Wohnungsbestand zunächst auf seinem Niveau gehalten bzw. im Jahr 2014 durch den Neubau von 24 Wohnungen einmalig leicht auf 686 erhöht. Seitdem ist kein weiterer Neubau erfolgt. 2016 wurde die Förderung von 44 neuen Mietwohnungen beantragt. Das Darlehen wurde jedoch noch vor der Fertigstellung der Wohnungen zurückgezahlt, sodass keine neuen geförderten Wohnungen entstanden sind. Danach gab es nur noch Interessensbekundungen, aber keine Anträge mehr. Ohne den Neubau preisgebundener Wohnungen hat sich das Angebot vom Beginn des Rückgangs Ende 2017 bis April 2022 um rund die Hälfte auf nunmehr 345 Wohnungen reduziert. Dies entspricht einem Anteil von 0,75% am Wohnungsbestand. Schon 2015 war der Anteil in Wilhelmshaven mit 1,5% im Vergleich zu anderen kreisfreien Städten besonders gering. Erfolgt auch weiterhin kein Neubau, wird sich das Angebot laut Angaben der Stadt Wilhelmshaven weiter reduzieren und bis zum Jahr 2035 voraussichtlich nahezu verschwinden.

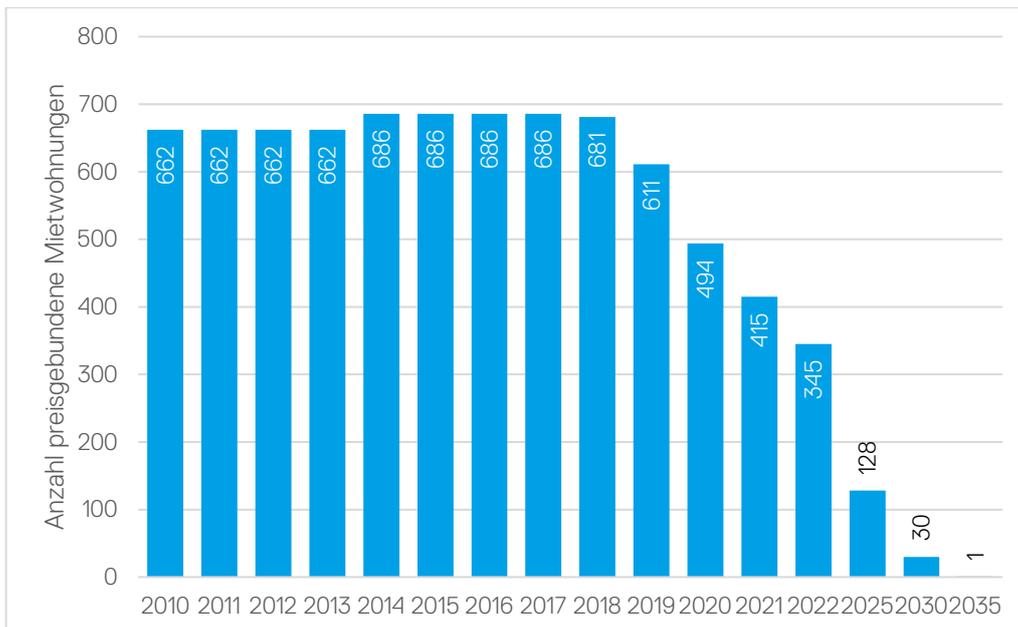


Abb. 32: Entwicklung der Anzahl preisgebundener Wohnungen
Quelle: Stadt Wilhelmshaven

Öffentlich gefördertes Wohneigentum spielt in Wilhelmshaven für die Wohnraumversorgung kaum eine Rolle. In den Jahren 2016 und 2017 gab es hier laut Angaben der Stadt Wilhelmshaven nur eine Wohnung, 2018 zwei. Danach gab es keine mehr.

3.3 VERSORGUNGSSITUATION

Stellt man die Summe der öffentlich geförderten Wohnungen der Summe der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich gegenüber, so lässt sich eine Angebotsquote ermitteln. Diese

Quote liegt in Wilhelmshaven bei rd. 3 % und bedeutet und ist im Vergleich zu anderen Regionen – egal ob städtisch oder eher ländlich geprägt – sehr gering. Der größte Teil der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich muss und kann sich derzeit am frei finanzierten Wohnungsmarkt mit einer Wohnung versorgen. Wie die befragten Marktexperten bestätigen, stellt die Versorgung der Haushalte mit geringen Einkommen in Wilhelmshaven aktuell (noch) keine besondere Herausforderung dar: Es gibt innerhalb des gesamten Stadtgebietes ausreichend Mietwohnraum, der dieser Zielgruppe zu einem preisgünstigen Mietniveau zur Verfügung steht.

Haushalte im Niedrigeinkommensbereich 2020	12.200
Preisgebundene Wohnungen 2022	345
Angebotsquote	2,8%

Tab. 4: Angebotsquote preisgebundener Wohnungen

Quelle: Eigene Berechnung

Die Herausforderung bei der Versorgung der Zielgruppe liegt vielmehr in der Deckung qualitativer Bedarfe. Zwar sind auch hinsichtlich der Wohnungsgrößen ausreichend Wohnungen für die unterschiedlichen Zielgruppen am Markt vorhanden, doch weisen Gebäude und Wohnungen nach Expertenaussagen häufig Mängelzustände auf. So fehle es nicht nur an modernen Standards hinsichtlich der Ausstattung von Bädern, Küchen, Balkonen und der Energieeffizienz. Vielmehr zeige sich auch hinsichtlich elementarer funktionaler Aspekte im preisgünstigen Wohnungsbestand häufig starker Handlungsbedarf, z.B. die Elektrik betreffend. Starke Sanierungsrückstände finden sich nach Expertenmaussagen häufig in den Beständen privater Eigentümer – in Wohnungen, die vor Jahren als Kapitalanlage erworben wurden, die aufgrund der schwachen Marktlage und des heute geringen Mietniveaus jedoch allenfalls geringe Renditechancen bieten. Investitionen in den Bestand werden unter aktuellen Marktbedingungen auch weiterhin nicht erwartet. Die beiden Wohnungsgenossenschaften in Wilhelmshaven sind als Bestandshalter aktive Partner der Stadtentwicklung. Deren überwiegend gut sanierten Bestände sind nahezu voll vermietet.

4 MARKTGESPRÄCHE

Um neben den statistischen Daten auch qualitative Einschätzungen zum Wohnungsmarkt in Wilhelmshaven zu erhalten, wurden von Juni bis Anfang Juli 2022 mehrere Expertengespräche mit Wohnungsmarktakteuren geführt. Zu den befragten Akteuren zählen die beiden Wohnungsbaugenossenschaften Bauverein Rüstringen eG, die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG sowie verschiedene Immobilienunternehmen und Makler, welche sowohl im Miet- als auch Eigentumssegment tätig sind; darunter die Sparkasse Wilhelmshaven, LEG Immobilien SE, Schumann Immobilien GmbH und TT Immobilien Wilhelmshaven GmbH. Die Gesprächsergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst:

- Unter den Gesprächspartnern finden sich somit die drei größten Wohnungsanbieter der Stadt Wilhelmshaven. Die LEG Immobilien SE hat zum Anfang des Jahres 2022 die ehemals der Adler Group und zuvor der Jade Immobilien Management GmbH gehörenden Bestände von rund 7.000 WE aufgekauft und ist somit größter Bestandhalter in der Stadt, gefolgt von den beiden Genossenschaften Spar- und Baugesellschaft eG (3.611 WE) sowie dem Bauverein Rüstringen eG (2.931).
- Die Objekte des Bauvereins Rüstringen eG konzentrieren sich zu 90% im Stadtteil Siebethsburg, an welchem durch den Umbau einer ehemaligen Schule noch im Jahr 2022 840 WE hinzukommen. Die Objekte der Spar- und Baugesellschaft eG verteilen sich auf das Stadtgebiet mit Schwerpunkt Südstadt und Heppens. Die Bestände der LEG Immobilien SE liegen zur Hälfte in Fedderwardergroden und zur anderen Hälfte verteilt auf das Stadtgebiet, z.B. im Jade- und Hansavierteil, wobei es sich eher um größere zusammenhängende Bestände handelt. Die anderen Anbieter vermarkten schwerpunktmäßig Immobilien in der ganzen Stadt Wilhelmshaven, aber auch im Umland.

Zielgruppen

- Als Zielgruppen nannten die Genossenschaften und die LEG Immobilien SE Bevölkerungsschichten mit geringem bis mittlerem Einkommen. Sie bieten verschiedene Wohnungsgrößen für verschiedene Einkommensgruppen an. Familien mit Kindern werden als leicht unterrepräsentiert genannt, da diese aufgrund günstiger Grundstückspreise häufig Eigentum im Umland realisieren könnten. Auch Senioren werden von den Genossenschaften als Zielgruppe genannt, allerdings in der Regel nicht unbedingt im Segment der barrierefreien Wohnungen.
- Barrierefreie Wohnqualitäten seien im Bestand häufig schlecht zu realisieren, da viele Gebäude Treppenstufen zum Erdgeschoss aufwiesen. Der Bau von Aufzügen und speziell barrierefreien Wohnungen sei eher im Neubau ein Thema. Umzüge ins Erdgeschoss oder einzelne Umbauten für die Realisierung behindertengerechter Anforderungen kämen hingegen häufiger vor.

- Auch Bezieher von Transferleistungen sind eine wichtige Zielgruppe in Wilhelmshaven. Die Genossenschaften bieten darüber hinaus Wohnprojekte für Studenten und Senioren sowie speziell auch familiengerechtes Wohnen an.
- Bei den Baufinanzierern, private Bauträgern und privaten Immobilienentwicklern ist der „normale Endverbraucher“ mit mittlerem bis hohem Einkommen eine zentrale Zielgruppe. Schwellenhaushalte hätten vor allem während der Niedrigzinsphase einen hohen Anteil der Wohnungskäufer ausgemacht.

Räumliche Nachfragemuster

- Von Käufern werden Villenviertel, Pädagogenviertel, Rüstersiell, Potenburg, Aldenburg, Maadebogen und Teile von Altengroden als Wohnstandorte stark nachgefragt. Ebenfalls werden Neuengroden, Heppens, und Voslapp als attraktive Wohnlagen erwähnt. Bei Mehrfamilienhäusern wird eine hohe Nachfrage in der Südstadt, Heppens und Tondeich beschrieben. Auffällig sei die Konzentration der Nachfrage auf die Sanierungsgebiete. Eine gute Vermietbarkeit wird auch für den Europaring, die Weidenstraße und im Wiesenhof attestiert. Schwierig zu vermietende Lagen seien häufig an Hauptstraßen gelegen, wo sich Leerstände konzentrieren würden. Konkret genannt wurden Groden und die Bremerstraße.
- Bei den Marktsegmenten wurden kaum Unterschiede bei der Vermarktbarkeit hervorgehoben, wohl aber aufgrund bestimmter Ausstattungsmerkmale. Oberhalb des 2. OG ohne Fahrstuhl, insbesondere im Dachgeschoss und in Hochhäusern sei die Vermietung schwieriger. Zudem seien Wohnungen mit Balkonen sehr stark nachgefragt, sodass der Anbau eines Balkons eine sehr häufige Maßnahme zur Bestandsaufwertung sei.
- Es werden mehr Angebote im Segment der 2-Zimmer-Wohnungen mit Balkon zur Miete und für Eigentum gewünscht. Insbesondere die Jade-Hochschule und die Bundeswehr würden eine hohe Nachfrage in diesem Bereich erzeugen.
- Es wird die Rückkehr von Menschen beobachtet, die zuvor bereits in Wilhelmshaven gewohnt haben und nun im Ruhestand nach Wilhelmshaven zurückziehen. Darüber hinaus besteht auch eine Nachfrage bei Menschen, die in Wilhelmshaven Urlaub gemacht haben und im Ruhestand dauerhaft zuziehen. Bezogen auf die Nachfrage in Neubauten werde ein Drittel von Nachfragen von außerhalb Wilhelmshavens bezogen. Abwanderungen würden aus dienstlichen oder privaten Gründen passieren. Im Mietsegment gebe es kaum marktbedingte Abwanderung, wohl aber im Eigentumssegment und da vor allem im Segment der Einfamilienhäuser.
- Es wird von einem weiteren auffälligen Trend berichtet. Ruheständler aus Wilhelmshaven verkaufen ihr Eigenheim und ziehen in zentrale Lagen der Stadt. Es gebe aber auch junge Arbeitnehmer, die aufgrund des guten Preis-Leistungsverhältnisses z.B. von Hamburg nach Wilhelmshaven ziehen, da sie nur selten pendeln würden.

- Zusätzlich zu den klassischen Nachfragegruppen seien in Wilhelmshaven die im Marinestützpunkt stationierten Soldaten zu nennen. Im Jahr 2016 sei deren Nachfrage nach Wohnraum sprunghaft angestiegen aufgrund einer EU-Arbeitszeitverordnung, welche die Übernachtung an Bord von Schiffen in der Freizeit verbiete.
- Die Nachfrage durch Flüchtlinge sei 2015 sehr stark spürbar gewesen, aber inzwischen auf einem deutlich geringeren Niveau einzuordnen.

Miet- und Kaufpreise

- Die Genossenschaften und die LEG Immobilien SE weisen die günstigsten Mieten aus. Beim Bauverein Rüstringen eG würden 87% der Mieten unter 5,50 €/m² liegen, die obere Spanne reiche bis 9,40 €/m². Der Durchschnitt liege bei 5,23 €/m². Beim der Spar- und Baugesellschaft eG liege dieser bei 6 €/m² mit einer Spanne von 5,50 bis 12 €/m², wobei der Bereich ab 6,50 überwiegend auf den Neubau entfalle. Bei der LEG Immobilien SE liege die Miete im Schnitt bei 5,40 bis 5,50 €/m² und bei Neuvermietungsverträgen bei 6,20 bis 6,50 €/m². Bei den anderen Anbietern werden Bestandsmieten von 5 bis 7 €/m² und Neubaumieten von 8 bis 9 €/m² genannt. Sanierte Wohnungen würden im Schnitt für 7 bis 8 €/m² angeboten, mit zuletzt erkennbaren Preissteigerungen. Bei den Kaufpreisen habe es deutliche Preissteigerungen in den letzten Jahren gegeben. So hätten sich die Preise für Häuser und Wohnungen innerhalb von vier Jahren fast verdoppelt.

Einschätzung der Marktsituation

- Grundsätzlich seien aktuell noch alle Segmente gut vermarktbar, natürlich immer abhängig von Preis und Qualität.
- Akteure, die sich auf das Mietsegment konzentrieren, bewerten den Markt insgesamt als sehr entspannt bis ausgeglichen. Einzelne Akteure sehen Anspannungstendenzen für das höhere und obere Preissegment. Spürbar steigende Nachfrage gebe es bei Singlehaushalten und bei Wohnungsangeboten mit zusätzlichen Serviceleistungen. Im preisgünstigen Segment spanne sich die Lage bei größeren Wohnungen an, sei aber insgesamt noch ausgeglichen. Für die Zukunft sehen die Experten unterschiedliche Tendenzen: Einige Akteure erwarten eine Marktanspannung. Andere nehmen dies nicht wahr und verweisen darauf, dass es aktuell noch viel freien Wohnraum gebe. Allerdings gebe es darunter auch Bestände, die kaum mehr marktfähig seien.
- Dem Eigentumssegment wird für die letzten Jahre eine deutliche Marktanspannung attestiert, die von kurzen Vermarktungszeiten und steigenden Preisen geprägt sei. Dies habe sich durch die Corona-Situation verschärft. Einzelne Akteure bewerten die Anspannung im Ein-/Zweifamilienhaussegment als etwas höher im Vergleich zu Eigentumswohnungen, andere sehen keine Unterschiede. Insbesondere die Nachfrage nach Neubauten sei hoch und könne aktuell in Wilhelmshaven nicht gedeckt werden. Ebenfalls

genannt wird der Trend zu Zweit- oder Drittimmobilen sowie sinkende Haltedauern in Verbindung mit einem schnelleren Wechsel der Objekte.

- Aufgrund der zu erwartenden Zinssteigerung werde die Eigentumsbildung für Schwellenhaushalte erschwert. Dies kann möglicherweise eine Verschiebung dieser Nachfrage ins Mietsegment bedeuten, wo dann größere Wohnungen stärker nachgefragt würden. Diese seien bisher aufgrund der Konkurrenz im Eigentumssegment noch günstig anzumieten.

Sanierungsstand und Leerstand

- Übereinstimmend wird eine Leerstandsproblematik ausschließlich in nicht sanierten Beständen gesehen. Teilweise seien diese Objekte kaum bewohnbar. Diese Objekte mit gravierenden Mängeln würden dennoch zu Mieten von unter 3,50 €/m² vermietet. Problematisch seien Wohnungsbestände Einzeleigentümer oder auch Eigentümergemeinschaften, welche nicht ausreichend in die Instandhaltung und Sanierung investieren würden. Die noch im WRVK 2017 strukturelle Leerstandssituation wurde aus Sicht einiger Akteure dadurch gemildert, dass sehr viele Wohnungen in Wilhelmshaven zusammengelegt und saniert worden seien.
- Die beiden Genossenschaften meldeten mit Leerstandsquoten von 0,3 bis 0,5% annähernd Vollvermietung. In der Regel würde innerhalb der Kündigungsfrist bereits ein Nachmieter gefunden, sodass eine nahtlose Wiedervermietung erfolge. Dies liege an den guten Wohnungsqualitäten, welche zudem zu günstigen Preisen angeboten würden.
- Auch die zu Beginn des Jahres 2022 von der LEG Immobilien SE aufgekauften Bestände seien stärker von Leerständen betroffen. Laut Aussage der LEG Immobilien SE würden die meisten Wohnungen aber zügig saniert. Hemmend auf die Geschwindigkeit der Sanierungsarbeiten würden sich der Fachkräftemangel und die hohen Baukosten auswirken. Auch die niedrigen Mieten würden Investitionen erschweren. Je nach Lage, Klientel und Umfeld sei eine Erhöhung der Mieten nach Sanierung in unterschiedlichem Maße möglich und notwendig.
- Ein gewisses Maß an Leerständen wird von den Befragten als notwendig dargestellt, um Modernisierungen wirtschaftlich vornehmen zu können. Grundsätzlich seien die Leerstände über das Stadtgebiet verteilt und in letzter Zeit zurückgegangen. Die Südstadt wird als Beispiel genannt, in welchem räumlich konzentrierte Leerstände sichtbar gewesen wären und inzwischen deutlich zurückgegangen seien. Dies liege laut Aussage mehrerer Akteure vor allem an der Ausweisung als Sanierungsgebiet. Als weiteren positiven Impuls werden Projekte aus dem experimentellen Wohnungs- und Städtebau genannt, insbesondere bezogen auf Altenwohnen.

- Genaue Zahlen zum Leerstand werden von den anderen Akteuren nicht genannt. Als realistischen Anhaltspunkt nennt ein Akteur die vom Institut empirica ermittelte Leerstandsquote von 5,9% für das Jahr 2020.

Preisgünstiges Wohnen

- Es gebe aktuell genug günstigen Wohnraum aufgrund des niedrigen Mietpreisniveaus. Mehr öffentlich geförderte Wohnungen seien daher zur quantitativen Bedarfsdeckung nicht notwendig. Als wichtiger Garant für die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum werden die Genossenschaften angesehen. Zwar würden auch die Genossenschaften noch Wohnungen mit Belegungsbindung halten, jedoch keine neuen mehr schaffen. Angesichts der Einschränkungen und Risiken sei es derzeit sehr unattraktiv, öffentlich geförderte Wohnungen anzubieten.
- Außerhalb der Genossenschaften gebe es ebenfalls viel günstigen Wohnraum, allerdings meistens in geringerer Qualität. Die meisten Akteure schätzen das Risiko gering ein, dass in Zukunft günstiger Wohnraum fehle. Allerdings seien günstige, größere Wohnungen, z.B. für Haushalte mit vielen Kindern, schon heute schwierig zu finden.
- Empfänger von Transferleistungen werden auch in Zukunft als wichtige Zielgruppe auf dem Mietwohnungsmarkt benannt. Allerdings sei es für SGB-II-Empfänger immer schwieriger umzuziehen, da die Angemessenheitskriterien aus Sicht einzelner Akteure zu streng beurteilt würden. Ablehnungen würden auch hier, ähnlich wie bei den geförderten Wohnungen, das Risiko für zumindest kurzzeitigen Leerstand bergen. Deshalb wird der Wunsch geäußert, die Verfahren zu beschleunigen und die Grenzen flexibler auszulegen.
- Als großes Problem wird gesehen, dass sich Investitionen in Mietwohnungen bei geringem Mietpreisniveau nicht schnell rentieren und daher Investoren eher in Eigentumswohnungen investieren. Dies liege auch an bestimmten Förderkriterien. So werde durch den Wegfall des KfW-55-Standards nun die Erreichung des KfW-40-Standards notwendig, um Fördermittel zu erhalten, wodurch die Attraktivität weiter geschmälert werde.
- Angesichts der Historie des starken Zuzugs von Transferleistungsempfängern nach Wilhelmshaven und der fehlenden Kaufkraft, gelte es aus Sicht der Akteure, eine quantitative Zunahme von Angeboten im niedrigen Preisniveau zu verhindern.
- Das sehr niedrige Mietniveau behindert laut Aussage einiger Akteure den Wohnungsneubau. Genossenschaften oder große Wohnungsunternehmen könnten durch Quersubventionierung dennoch Neubauten im günstigen Mietpreissegment ermöglichen. Zur Verfügbarkeit von Bauland gingen die Einschätzungen auseinander. Unter anderem wurde kritisiert, dass Angebote in periphere Lagen schlicht nicht vorhanden seien und integrierte Lagen gleichzeitig nicht verfügbar seien.

Vorschläge aus Akteursicht

- Viele der befragten Akteure äußern Interesse an den Ergebnissen des WRVK und merken an, dass dieses möglichst regelmäßig fortgeschrieben werden solle, um Änderungen auf dem Wohnungsmarkt frühzeitig erkennen zu können.
- Die Sanierungsgebiete haben sich als Erfolg für den Abbau von Wohnungsleerständen und die Aufwertung der Wohnlage erwiesen. Es wird der Wunsch geäußert, dass die Stadt in Abstimmung mit den Wohnungsmarktakeuren weitere Sanierungsgebiete ausweist.
- Weiterhin wird ein von der Stadt organisierter runder Tisch für alle Wohnungsmarktakeure befürwortet, welcher z.B. halbjährig stattfinden solle. Laut eigener Aussage bestehe eine derartige Kooperation bereits zwischen den beiden Genossenschaften.
- Die Genossenschaften werden auch in Zukunft günstigen Wohnraum anbieten. Die Attraktivität des geförderten Wohnungsbaus müsse von Seiten der Fördermittelgeber deutlich erhöht werden, um diesen Teil des Wohnungsmarkts in Wilhelmshaven am Leben zu erhalten und auch neue Qualitäten für diese Nachfragesegmente zu schaffen.
- Viele der befragten Akteure loben die hohe Lebensqualität und das gute Preis-Leistungsverhältnis auf dem Wilhelmshavener Wohnungsmarkt. Einzelne stellen auch die Attraktivität für Fahrradfahrer sowie die Standorte der Marine und der Jade-Hochschule besonders heraus. Es wird die stärkere Förderung der weichen Standortfaktoren gefordert. Diesbezüglich werden zum Beispiel die Infrastrukturangebote allgemein sowie die Versorgung mit dem ÖPNV und schnellem Internet genannt.
- Als hohes Risiko für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung werden die rasant steigenden Neben- und Betriebskosten genannt sowie eine weiterhin schwierige wirtschaftliche Situation.
- Die Akteure sehen aber auch Chancen. So sei Wilhelmshaven grundsätzlich infrastrukturell gut aufgestellt und es gebe das Potenzial für eine positive Wirtschaftsentwicklung, was man beispielsweise an der Ausrufung der „Hauptstadt der Energiewende“ und neuen Ansiedelungen wie dem Gasimportzentrum und einem Logistikzentrum erkennen könne. Weiterhin seien die Marine, das Klinikum, die Hafenwirtschaft und die Hochschule, aber auch der Tourismus Bereiche, in denen Verbesserungen erwartet werden könnten. Erfolgsmodelle, wie die Sanierungsgebiete, sollten in Zukunft fortgeführt werden und würden auch das Stadtbild verbessern. Auch dadurch seien auch andere Investoren inzwischen auf die Stadt in guter B-Lage aufmerksam geworden.

5 PROGNOSEN

Eine Grundlage für die Ableitung von Handlungsschwerpunkten und Strategien ist die Vorausschätzung der Entwicklungstrends am Wohnungsmarkt. Dazu zählt neben der Bevölkerungsprognose – als entscheidende Größe für den Wohnungsmarkt – die Vorausschätzung der Zahl der Haushalte. Berechnungen zum Wohnungsbedarf geben einen Überblick über die Wohnungsmarktlage und ermöglichen Aussagen zum Neubaubedarf.

5.1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Die Bevölkerungsvorausberechnung für Wilhelmshaven bis zum Jahr 2040 erfolgt als komponentenbasierte Modellrechnung (Cohort-survival-Methode). Berechnungsgrundlage sind die Einwohnermeldedaten der Stadt Wilhelmshaven. Ausgehend von der Basisbevölkerung am 31.12.2021 (Einwohner mit Hauptwohnsitz, bereinigt um Sonderadressen) wurden alters- und geschlechtsspezifische Kennziffern zu Geburten-, Sterbe- und Wanderungswahrscheinlichkeiten aus dem Stützzeitraum 2017-2021 berechnet.

Zur Kontrolle der Eingangsparameter für die Modellrechnung stand der Stützzeitraum 2017 bis 2021 zur Verfügung. Die Vorausberechnung wurde im Jahr 2017 gestartet und mit den realen Entwicklungen abgeglichen. Bestätigt die Modellrechnung für Gesamtstadt und Modellzonen die reale Entwicklung (d.h. den Bevölkerungsstand zum 31.12.2021), wird die Vorausberechnung mit diesem Modell und ausgehend von der Basisbevölkerung am 31.12.2021 bis zum Jahr 2040 fortgeführt.

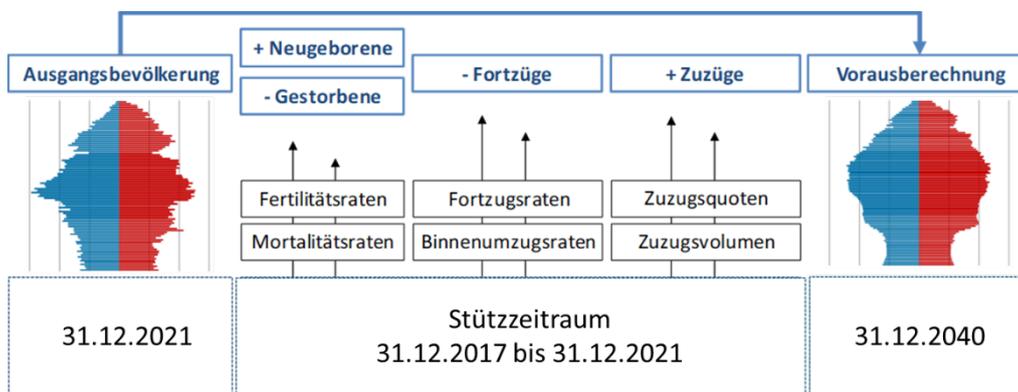


Abb. 33: Methode zur Bevölkerungsvorausberechnung
Quelle: SSR

Für die Vorausberechnung wurde das Wilhelmshavener Stadtgebiet in Abstimmung mit der Stadtverwaltung in sechs Modellzonen aufgeteilt. Die Modellzonen sind dem integrierten Stadtentwicklungsplan Step Plus aus dem Jahr 2014 entnommen. Um statistische Unsicherheiten zu reduzieren, weisen alle Modellzonen eine Mindestgröße von rd. 3.000 Einwohnern auf. Je Modellzone sind mehrere Stadtteile Wilhelmshavens zusammengefasst worden – mit Ausnahme der Modellzone 6, die einen Teilbereich des Stadtteils Innenstadt darstellt. Die Modellzonen sind folgendermaßen aufgeteilt:

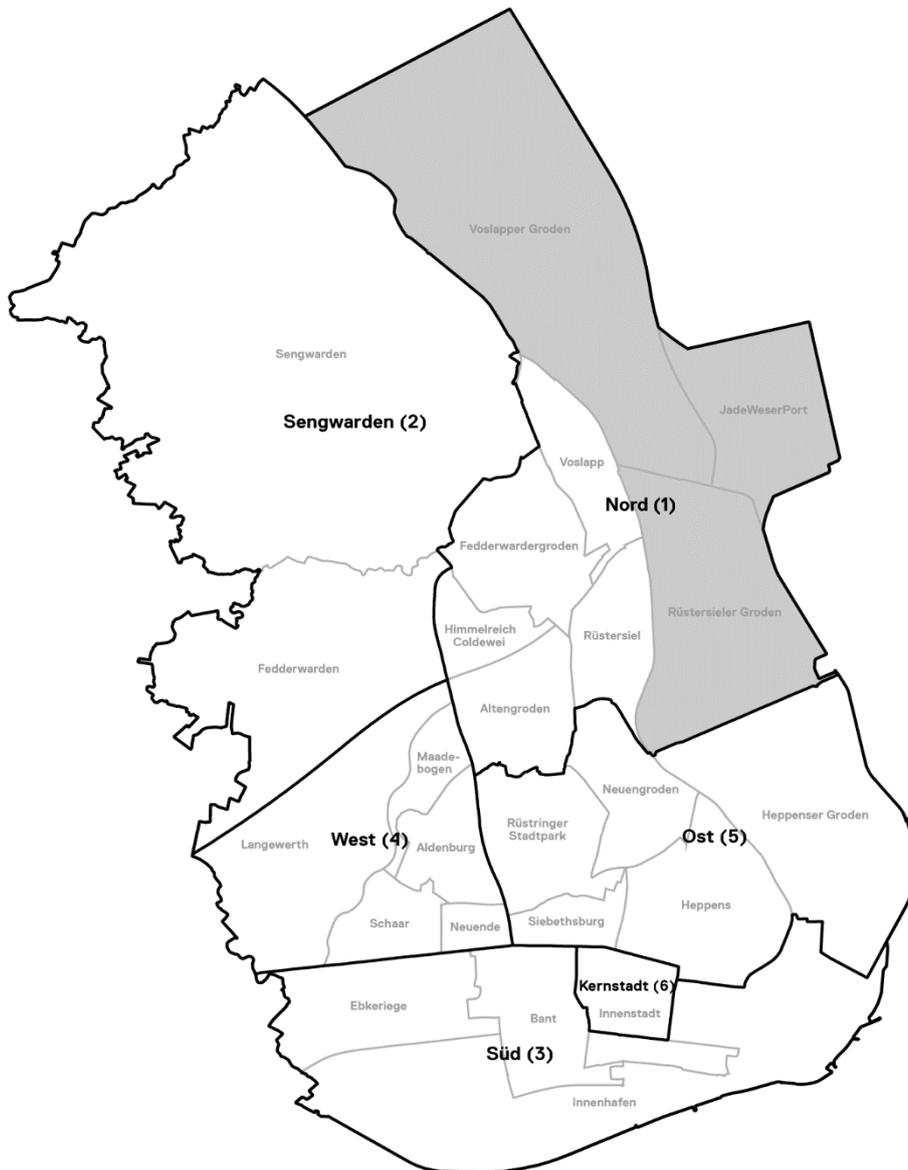


Abb. 34: Einteilung der 6 Modellzonen

Quelle: Stadt Wilhelmshaven; in grau gefärbten Stadtteilen befinden sich keine Wohnungen

Mit dem verwendeten Prognosemodell können verschiedene Varianten berechnet werden. Für die Stadt Wilhelmshaven erfolgte die Berechnung einer sogenannten Trendvariante und zusätzlich einer „Obere Variante“ und einer „Untere Variante“. Die Trendvariante stellt eine Prognosevariante dar, bei der die demografischen Entwicklungskomponenten des Stützzeitraums gemittelt und bis 2040 fortgeschrieben werden. So wird bei der Trendvariante das gemittelte Zuzugsvolumen aus Stützzeitraum angesetzt. Bei der „Untere Variante“ wird das gemittelte Zuzugsvolumen der Jahre 2020 und 2021 und bei der „Obere Variante“ das gemittelte Zuzugsvolumen der Jahre 2017 bis 2019 fortgeschrieben. Dadurch ergibt sich ein Entwicklungskorridor, der eine plausible Ausgangsbasis für die Ableitung der Wohnungsnachfrageentwicklung bis zum Jahr 2040 bildet.

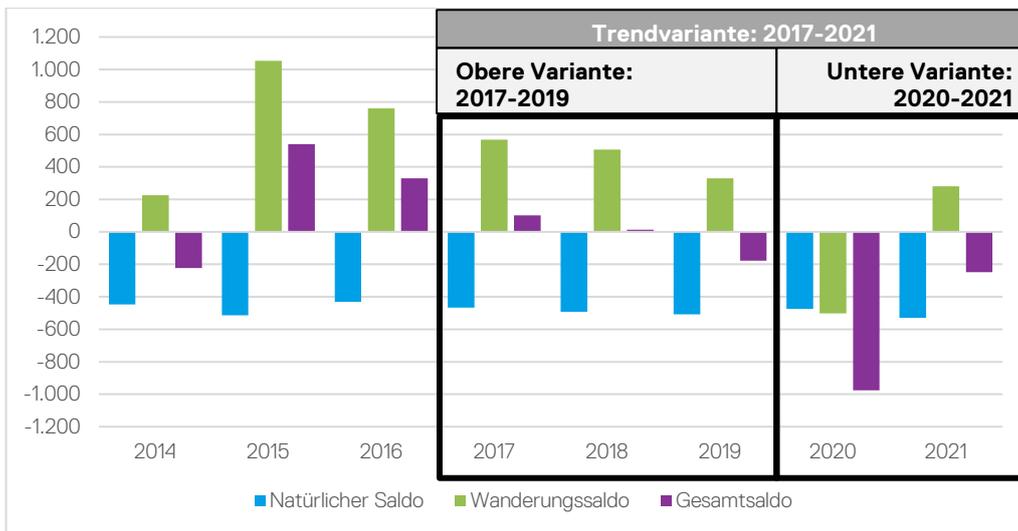


Abb. 35: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wilhelmshaven und Abgrenzung des Stützzeitraums
 Quelle: SSR, Stadt Wilhelmshaven

Im Ergebnis zeigen alle drei Prognosevarianten eine rückläufige Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2040 mit einem relativen Rückgang von -3,6 % bis zu -12,1 %. Die Trendprognose weist für die Gesamtstadt Wilhelmshaven bis 2040 ein Einwohnerstand von 72.480 Personen (mit Hauptwohnsitz) aus. Das entspricht einem Bevölkerungsrückgang von rd. 5.300 Personen bzw. einer Abnahme um rd. 7 %. Die „Obere Variante“ weist für das Jahr 2040 75.001 Einwohner (- 3,6 %) und die „Untere Variante“ 68.381 Einwohner (- 12,1 %) auf.

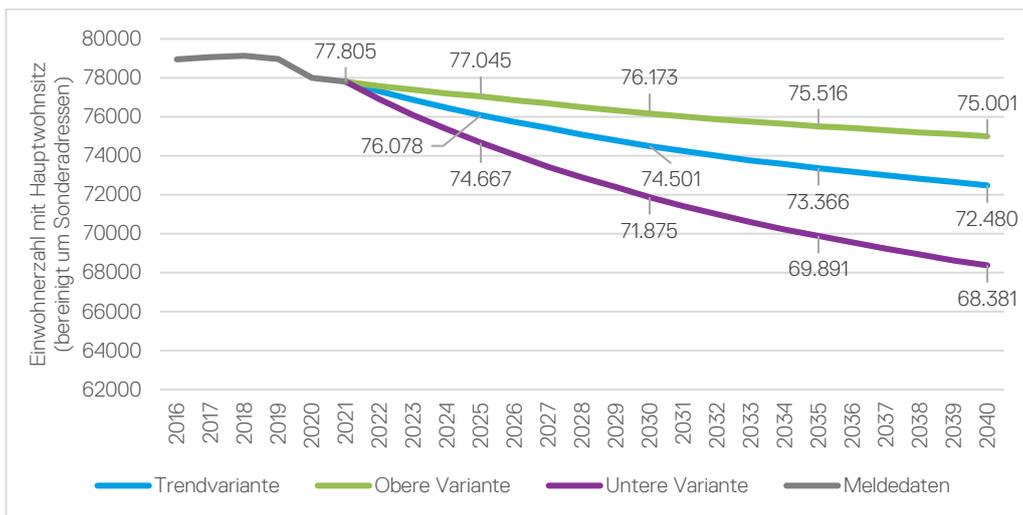


Abb. 36: Bevölkerungsvorausberechnung Wilhelmshaven

Quelle: SSR auf Datengrundlage Melderegister Stadt Wilhelmshaven

Neben der Veränderung der Bevölkerungszahl spielt auch die Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung für die Bewertung eine wichtige Rolle. Wesentliche Motoren der strukturellen Veränderung sind neben der Wanderungssalden vor allem Alterungsprozesse in der Bestandsbevölkerung:

- Bis 2040 wird die Altersgruppe der Hochaltrigen ab 80 Jahre in allen Prognosevarianten zurückgehen. Hier wird der „sog.“ Kriegsknick sowie die relativ geringe Wohnstandortmobilität von Senioren deutlich. Nach 2040 wird die Anzahl aufgrund der „Babyboomer“-Generation wieder deutlich ansteigen;
- Auch Gruppe der jungen Senioren (65-79 Jahre) wird in der Summe bis zum Jahr 2040 in allen Varianten abnehmen. Die unterschiedliche absolute Ausprägung der Bevölkerungsrückgangs zwischen den Prognosevarianten ist auf leichte Unterschiede bei den Wanderungssalden der heute 45- bis 60-Jährigen zurückzuführen;
- Den deutlichsten absoluten Rückgang zeigt die Altersgruppe 50 bis 64 Jahre. Diese Babyboomer-Generationen ist heute die Altersgruppe mit der höchsten Besetzung. Diese Altersgruppe verschiebt sich bis zum Jahr 2040 in das Rentenalter 65 Jahre und älter;
- Deutliche Unterschiede bei der absoluten Entwicklung der Einwohnerzahlen zeigen sich zwischen den prognosevarianten für die Altersgruppen unter 50 Jahre. Hier spielen die relativ hohe Wohnstandortmobilität sowie Berufs- und Ausbildungsbedingte Wohnstandortentscheidungen eine entscheidende Rolle für die Strukturverschiebungen;
 - Die „Obere Variante“ zeigt in alle Altersgruppen unter 50 Jahre eine konstante bis steigende Bevölkerungszahl;
 - Die Trendvariante weist für die Altersgruppe 0 bis 17 Jahre ein absolutes Wachstum aus;

- Lediglich die „Untere Variante“ zeigt für alle Altersgruppen einen absoluten Bevölkerungsrückgang.
- Die auffällig hohe Besetzung der Altersgruppe 20 bis 40 Jahre wird sich nach den Prognosevarianten auch im Jahr 2040 zeigen. Durch die Altersverschiebung werden die Altersjahre 20 bis 30 Jahre dann die Form der Alterspyramide prägen.

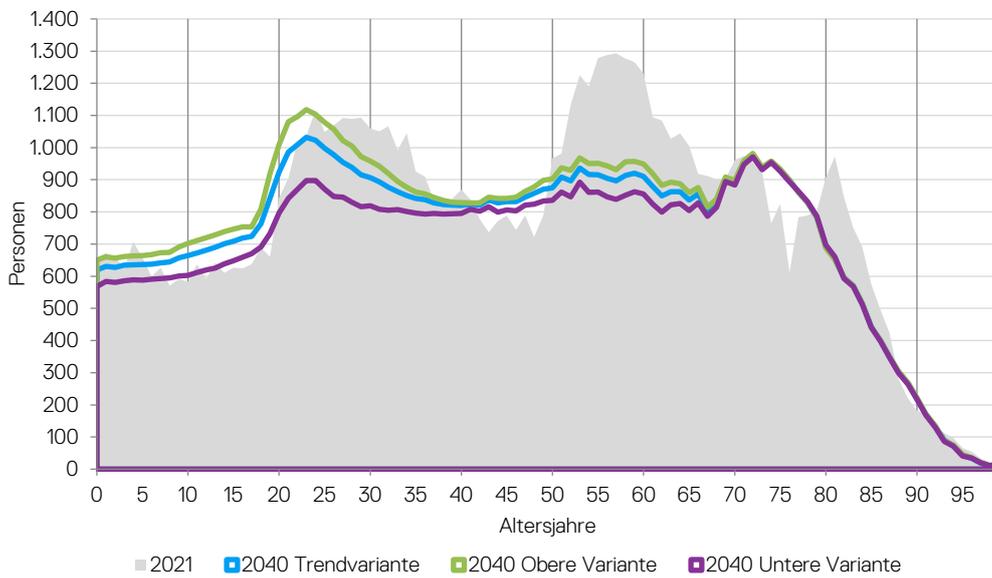


Abb. 37: Entwicklung der Altersstruktur

Quelle: SSR auf Datengrundlage Melderegister Stadt Wilhelmshaven, Eigene Berechnungen

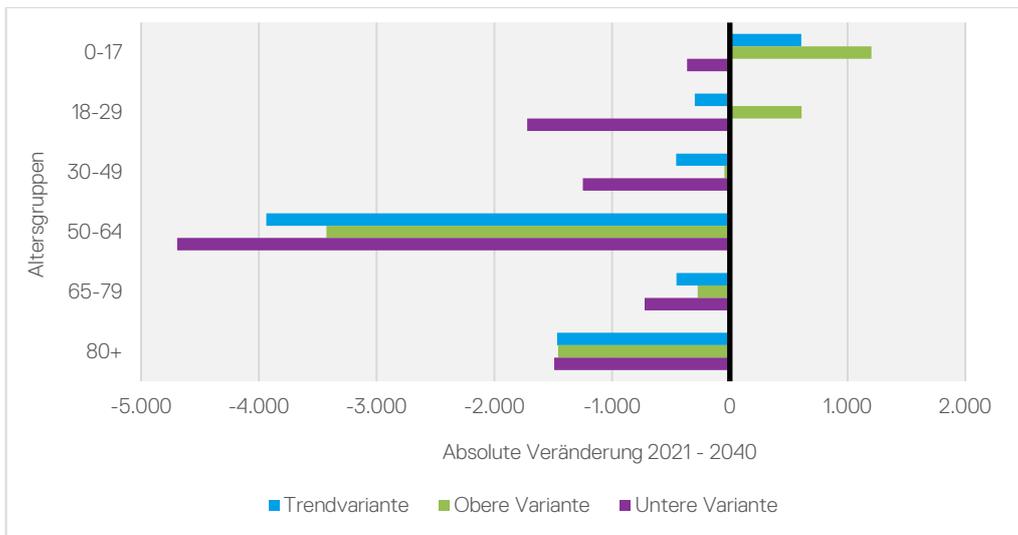


Abb. 38: Entwicklung der Altersgruppen

Quelle: SSR auf Datengrundlage Melderegister Stadt Wilhelmshaven, Eigene Berechnungen

5.2 HAUSHALTSPROGNOSE

Für die Bestimmung des quantitativen Wohnungsbedarfs ist die Entwicklung der Zahl privater Privathaushalte maßgeblich. Für die Haushaltsprognose werden die Personen aus der Bevölkerungsprognose herausgerechnet, die keinen eigenen Wohnungsbedarf aufweisen, wie z.B. Personen in Heimen und Anstalten oder in Gemeinschaftsunterkünften der Bundeswehr. Bei der Haushaltsgenerierung wird auch die Nebenwohnsitzbevölkerung eingerechnet. Anhand einer Eigenauswertung der Stadt Wilhelmshaven wurden so die Einwohner in Privathaushalten nach Alter und Haushaltsgröße ermittelt. Die daraus ermittelten Quoten werden auf die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose übertragen. Dabei zeigt sich folgendes Ergebnis:

Die Anzahl der Privathaushalte wird zwischen 2021 und 2040 um rd. 8 % bzw. 3.500 Haushalte abnehmen. Dies entspricht der relativen Abnahme, die auch im WRVK von 2017 für den prognosezeitraum angegeben wurde. Der langjährige Trend setzt sich also weiter fort. Durch die Prognosevarianten ergibt sich in der Fortschreibung jedoch ein Korridor des Rückgangs zwischen 5 und 13 % bzw. zwischen rund 2.200 und 5.700 Haushalten.

Im Vergleich zu vielen anderen Kommunen zeigt sich in Wilhelmshaven nicht die „typische“ Zunahme kleiner Haushalte bei gleichzeitiger Abnahme größerer Haushalte. Dieser Prozess hat sich in den letzten Jahren schon maßgeblich vollzogen. Der Rückgang betrifft absolut und relativ Haushalte zwischen ein und drei Personen. Größere Haushalte sind relativ und absolut geringer vom Rückgang betroffen. Die Zahl der Haushalte mit vier und mehr Personen kann laut „Obere Variante“ bis 2040 sogar leicht steigen.

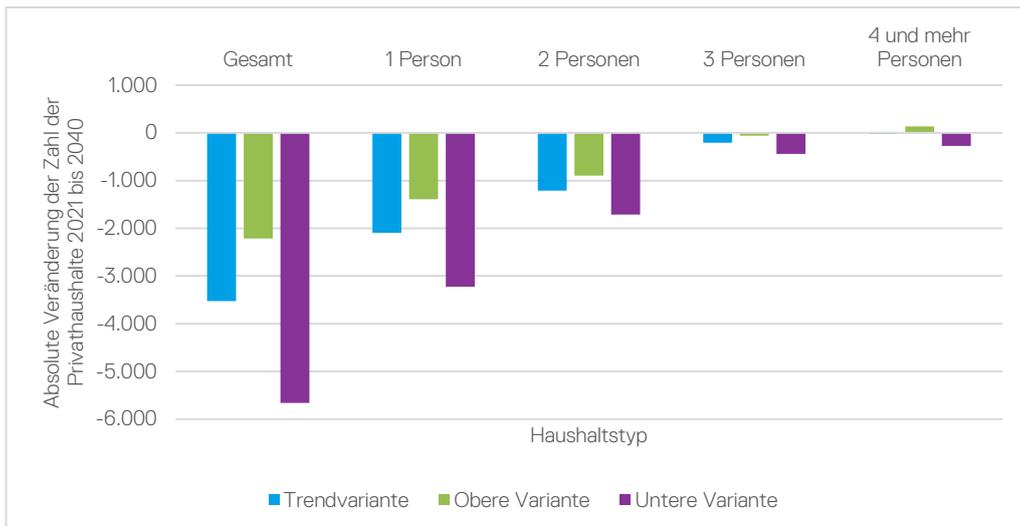


Abb. 39: Haushaltsprognose Wilhelmshaven (absolute Veränderung)

Quelle: SSR auf Datengrundlage Melderegister Stadt Wilhelmshaven, Eigene Berechnungen

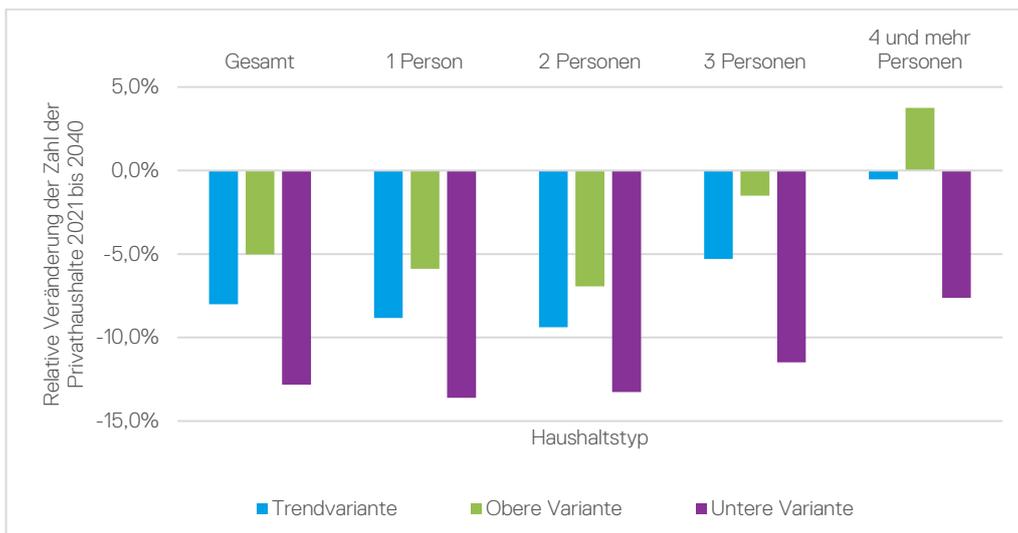


Abb. 40: Haushaltsprognose Wilhelmshaven (relative Veränderung)

Quelle: SSR auf Datengrundlage Melderegister Stadt Wilhelmshaven, Eigene Berechnungen

5.3 QUANTITATIVE WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

Die Abschätzung des künftigen Bedarfs an Wohnraum ist entscheidend für die weitere Wohnungsmarktsteuerung. Dazu wird die Wohnungsnachfrage (Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf) dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt. Darüber hinaus ist der Ersatzbedarf zu berücksichtigen. Er beschreibt den Anteil der Wohnungen, die jährlich aufgrund qualitativer Mängel zurückgebaut oder durch Zusammenlegungen und Umnutzungen dem Wohnungsmarkt verloren gehen; für sie ist Ersatz durch Neubau zu schaffen. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gibt für den jährlichen Ersatzbedarf eine Quote von rd. 0,3 % im Mehrfamilienhaussegment und von 0,15 % für Einfamilienhäuser an. Somit wird für den Zeitraum bis 2040 ein Ersatzbedarf von 2.184 WE angesetzt. Dieser reduziert den sich aus der Hausentwicklung ergebenden Wohnungsüberhang auf -3.474 in der „Untere Variante“ und -29 in der „Obere Variante“.

Wichtig ist allerdings auch die Ausgangssituation, auf welche sich die prognostizierten Entwicklungen auswirken. Anhand der Differenz zwischen Haushaltszahl und dem Wohnungsbestand wurde diese näherungsweise bestimmt. Daraus ergibt sich für das Jahr 2021 rechnerisch ein Leerstand von rund 1.900 Wohnungen, was einer Leerstandsquote von rund 4% entspricht. Ein Teil dieses Leerstands kann theoretisch zur Deckung von Wohnungsbedarfen herangezogen werden und wird deshalb in die Kalkulation einbezogen.

Für die Funktionstüchtigkeit eines Wohnungsmarktes ist die Komponente der Fluktuationsreserve zu berücksichtigen. Sie ist erforderlich, da infolge von Modernisierungsaktivitäten und Umzügen immer ein Teil der Wohnungen kurzfristig leer steht – bzw. leer stehen muss.

Der Wohnungsbestand sollte die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf deshalb um etwa 2-3 % übersteigen. Für Wilhelmshaven wird aufgrund der entspannten Marktlage ein Wert von 2 % angesetzt.

Diese wird vom rechnerischen Leerstand abgezogen. Weiterhin werden nur 50% der verbleibenden Leerstände in die Kalkulation einbezogen, da davon auszugehen ist, dass nicht alle Leerstände marktfähig und aktivierbar sind, d.h. zur Deckung von Wohnbedarfen herangezogen werden können. Der rechnerische Wohnungsbedarfe bis zum Jahr 2040 liegt unter Berücksichtigung der anrechenbaren Leerstände zwischen -3.958 in der „Untere Variante“ und -514 in der „Obere Variante“.

Quantitativ ist daher ein ausreichend großes Wohnungsangebot zur Bedarfsdeckung vorhanden. Neubaubedarf besteht in Zukunft also nur, wenn Qualitäten des Bestandes nicht den Nachfrageansprüchen und speziellen Bedarfen von Haushalten entsprechen.

	Trendvariante	Obere Variante	Untere Variante
Bedarf Haushaltsentwicklung	-3.528	-2.213	-5.657
Ersatzbedarf	2.184	2.184	2.184
Gesamtbedarf	-1.344	-29	-3.474
aktivierbare Leerstände (50% ohne Fluktuationsreserve)	485	485	485
Gesamtbedarf unter Berücksichtigung von Leerständen	-1.829	-514	-3.958

Tab. 5: Wohnungsbedarfsprognose bis zum Jahr 2040

Quelle: SSR; Werte gerundet

5.4 WOHNUNGSBEDARF FÜR PREISGÜNSTIGES WOHNEN

Der in der folgenden Übersicht dargestellte Bedarf an zusätzlichen preisgebundenen Wohnungen gibt eine grobe Orientierung für den zukünftigen Bedarf preisgünstiger bzw. preisgebundener Wohnungen. Der Fokus liegt hierbei auf einer Aufrechterhaltung der aktuellen Angebotsquote – auch und insbesondere, wenn Bindungen im Bestand auslaufen. Zwar stehen derzeit nach Expertenaussagen ausreichend frei finanzierte Wohnungen im preiswerten Segment zur Verfügung, fehlende Qualitäten können jedoch nur über Neubau bzw. Modernisierung geschaffen werden. In welcher Höhe eine Kompensation oder ein Ausbau der Angebotsquote tatsächlich stattfinden soll, sollte vor dem Hintergrund der zukünftigen Marktentwicklung genau beobachtet bzw. darauf abgestimmt werden.

Da im Jahr 2040 nach aktuellen Daten so gut wie kein preisgebundenes Wohnungsangebot mehr zur Verfügung stehen wird, sollte das Thema mit Vorrang bearbeitet werden. Preis- und Belegungsbindungen bilden für die Stadt Wilhelmshaven ein wichtiges Steuerungsinstrument, zum Beispiel zur Unterbringung schwer vermittelbarer Haushalte oder für kurzfristige Nachfrageüberhänge (z.B. Flüchtlinge). Für die Bedarfsermittlung wurde folgendermaßen vorgegangen:

- Die Anzahl der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich (2021 = rd. 12.148 Haushalte) wird anhand der Haushaltsentwicklung für das Jahr 2040 hochgerechnet (2040 = rd. 11.176 Haushalte).
- Das Szenario „Zunehmende Altersarmut“ basiert auf folgender Annahme zur Haushaltsentwicklung: Laut Martens (2014) steigt die Zahl der einkommensarmen Rentner innerhalb von zehn Jahren (2011-2021) um rd. 70 % (7 % p.a.). Dieser Wert wird für Wilhelmshaven auf die Anzahl der SGB XII-Haushalte (Haushalte mit Anspruch auf Grundsicherung im Alter) übertragen.
- Die Anzahl der Bedarfshaushalte wird dem preisgebundenen Wohnraumangebot gegenübergestellt.
- Für die Jahre 2021 bis 2040 ist die Veränderung der Angebotsquote (= Verhältnis von preisgebundenen Wohnungen zu Bedarfshaushalten) ablesbar.
- Auf dieser Grundlage kann ermittelt werden, wie viele Preisbindungen im Jahr 2040 zusätzlich am Markt erforderlich wären, um eine definierte Ziel-Angebotsquote zu erreichen.
- Die Berechnung erfolgt in zwei Szenarien: „Szenario 1: Konstante Angebotsquote“ und „Szenario 2: Zunehmende Altersarmut“.

Im Ergebnis der Szenarien zeigt sich:

- Wenn in den nächsten Jahren kein Neubau von geförderten Wohnungen stattfindet und keine Wohnraumfördermittel für die Modernisierung oder den Umbau von Bestandswohnungen in Anspruch genommen werden, wird sich die Angebotsquote in Szenario 1 und 2 bis 2040 auf rd. 0 % reduzieren.
- Sollen die Verluste durch den Bindungswegfall kompensiert werden und soll die heute bestehende Angebotsquote von 3,4 % bestehen bleiben, so entsteht bis 2040 eine Bedarfslücke von etwa 380 preisgebundenen Wohnungen. Die daraus resultierende jährliche Bautätigkeit bzw. Schaffung von Preisbindungen im Bestand (mittelbare Belegung) liegt bei rd. 20 geförderten preisgebundenen Wohnungen.
- Soll die heutige Angebotsquote preisgünstiger Wohnungen von 3,4 % bis zum Jahr 2040 auch bei zunehmender Altersarmut wie angenommen gehalten werden, so ergäbe sich eine Bedarfslücke von ca. 433 Wohnungen, die die jährliche Neuschaffung von durchschnittlich rd. 23 Preisbindungen erfordern würde.

Szenario 1: Konstante Angebotsquote	2021	2040 (Trendvariante)	2040 (Obere)	2040 (Untere)
Haushalte im Niedrigeinkommensbereich	12.148	11.176	11.538	10.589
Preisgebundene Wohnungen	415	0	0	0
Angebotsquote	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%
Zusätzlich erforderliche Preisbindungen 2015-2040 insgesamt (jährlich)		382 (20)	394 (21)	362 (19)
Szenario 2: Zunehmende Altersarmut bei konstanter Angebotsquote	2021	2040 (Trendvariante)	2040 (Obere)	2040 (Untere)
Haushalte im Niedrigeinkommensbereich	12.148	12.666	13.028	12.079
Preisgebundene Wohnungen	415	0	0	0
Angebotsquote	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%
Zusätzlich erforderliche Preisbindungen 2015-2040 insgesamt (jährlich)		433 (23)	445 (23)	413 (22)

Tab. 6: Bedarf an zusätzlichen Bindungen

Quelle: SSR; Werte gerundet

6 MARKTBEWERTUNG

Die Marktbewertung dient der zusammenfassenden Einordnung der aktuellen Situation des Wohnungsmarktes in der Stadt Wilhelmshaven. Im Rahmen der Marktbewertung werden die bisher vorgestellten Ergebnisse und Erkenntnisse der Angebots- und Nachfrageentwicklung, der vertiefenden und der kleinräumigen Analysen, der Nachfrageprognosen sowie der qualitativen Experteneinschätzungen zusammengeführt, um ein ganzheitliches Bild zu vermitteln. Diese werden in **Tab. 7** in Form einer SWOT-Matrix dargestellt.

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Positiver Wanderungssaldo seit 2014 (Ausnahme 2020) ▪ 2015 bis 2018 konnten Wanderungen das Geburtendefizit ausgleichen ▪ Positives Wanderungssaldo bei 18-24-Jährigen ▪ Aging-Index wieder rückläufig entgegen regionalem Trend ▪ Günstiges Mietpreisniveau bietet aktuell ausreichend Wohnraum für Haushalte im Niedrigeinkommensbereich ▪ Kosten der Unterkunft entsprechen dem Preisniveau im Bestand ▪ Hoher Anteil von Wohnungen in Genossenschaftshand (Garant für guten, preisgünstigen Mietwohnungsmarkt) ▪ Viele auf dem Wohnungsmarkt begehrte Wasserlagen aufgrund der Küstenlage ▪ Sanierete Bestände in der Regel gut vermarktbare ▪ Hohe Nachfrage nach Wohneigentum spiegelt Attraktivität des Standorts wider ▪ Ausgeglichener bis entspannter Mietmarkt ▪ Keine angebotsinduzierte Abwanderung im Mietsegment ▪ Anzahl der Leerstände ist zurückgegangen ▪ Gute Infrastrukturausstattung ▪ Hochschul- und Marinestandort ▪ Hohe Attraktivität als Urlaubs- und 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rückläufige Bevölkerungsentwicklung im Gegensatz zum regionalen Trend ▪ Langfristig negative natürliche Bevölkerungsentwicklung ▪ Negatives Wanderungssaldo bei 25- bis 49-Jährigen (Familie, Eigentumsbildung) ▪ Aging-Index aktuell auf hohem Niveau im regionalen Vergleich ▪ Höchster Anteil von ab 75-Jährigen und niedrigster Anteil von Minderjährigen im regionalen Vergleich ▪ Sehr geringer Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern im regionalen Vergleich ▪ Sehr hoher Anteil von Altbauten (42% vor 1950 errichtet) im regionalen Vergleich ▪ Sehr niedrige Bautätigkeit im regionalen Vergleich ▪ Mehr als jeder dritte Haushalt ist dem Niedrigeinkommensbereich zuzuordnen ▪ Dritthöchste Mindestsicherungsquote in Niedersachsen und höchste im regionalen Vergleich ▪ Niedrige Kaufkraft und hoher Anteil von Bedarfsgemeinschaften und Arbeitslosen im regionalen Vergleich ▪ Bestand an preisgebundenen Wohnungen sinkt deutlich und 2035 werden voraussichtlich die letzten Bindungen auslaufen ▪ Preisniveau im Neubau ohne öffentliche

Wohnort (Zuzüge von ehemaligen Bewohnern und Urlaubern)	Förderung zu hoch für Haushalte im Niedrigeinkommensbereich. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachfrage nach Wohneigentum kann nicht komplett in Wilhelmshaven gedeckt werden → angebotsinduzierte Abwanderung ▪ Deutliche Anspannungstendenzen im Eigentumssegment ▪ Strukturelle Leerstände in unsanierten Beständen und an Hauptstraßen ▪ Schwierige wirtschaftliche Lage und fehlende Arbeitsplätze
Chancen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorausberechnungen der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung zeigt Chance einer nahezu ausgeglichenen Entwicklung auf (Obere Variante) ▪ Vorausberechnung der Bevölkerung zeigt Chance auf Zugewinne bei den jungen Altersgruppen ▪ Gute Infrastrukturausstattung sowie Marine, Hafenwirtschaft, Hochschule, Tourismus und Energiewende bieten Potenziale für Wachstum bei Wirtschaft und Bevölkerung ▪ Erfolgsmodell Sanierungsgebiete auch für Image und Stadtbild gewinnbringend ▪ Investoren sind auf die Stadt in guter B-Lage aufmerksam geworden und könnten zukünftig vermehrt investieren ▪ Leerstandssituation ermöglicht aktuell schnelle Aufwertung und Sanierung ▪ Steigende Preise steigern die Nachfrage z.B. von Schwellenhaushalten für das Mietwohnungssegment ▪ Trend zum Homeoffice ermöglicht das Arbeiten in Wirtschaftszentren und das Wohnen in Wilhelmshaven 	Risiken <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorausberechnungen der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung zeigt Möglichkeit eines anhaltend starken Bevölkerungsrückgangs ▪ Bei Fortbestehen der schwierigen wirtschaftlichen Lage wird das Halten junger Einwohner erschwert, auch bei attraktiven Wohnangeboten ▪ Anstieg der Zinsen führt zu Nachfrageeinbruch bei Eigentumbildung insb. von Schwellenhaushalten ▪ Weitere Steigerungen bei Material- und Baukosten zu erwarten ▪ Erhebliche Steigerung bei Neben- und Betriebskosten insb. in energetisch suboptimalen Angebotssegmenten ▪ Unklare Perspektive der Kauf- und Mietpreise in Wilhelmshaven und Region ▪ Angesichts der Preisentwicklung birgt das Auslaufen sämtlicher Belegungsbindungen langfristig das Risiko von Versorgungsengpässen im Niedrigeinkommensbereich. Selbst bei quantitativ ausreichendem Angebot verringert sich dadurch die Qualität.

Tab. 7: SWOT-Analyse zur Marktbewertung
Quelle: SSR

7 ZIELE UND HANDLUNGSPROGRAMM

7.1 ÜBERGEORDNETE ZIELVORGABEN

Die Stadt Wilhelmshaven orientiert ihre kommunale Wohnungspolitik an gesetzlichen Zielvorgaben. Sie betreibt eine nachhaltige Wohnungsbaupolitik, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet. Der Wohnungsbau soll die prägende städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild fördern und vorrangig durch Umnutzung im Bestand und in Form der Innenentwicklung erfolgen. Übergeordnetes Ziel ist ein Wohnungsangebot, das nach Größe, Ausstattung und Miete oder Belastung für die breiten Schichten der Bevölkerung bestimmt und geeignet ist. Haushalte mit geringem Einkommen sowie Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere und behinderte Menschen, Wohnungslose und sonstige hilfebedürftige Personen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, sollen gezielt unterstützt werden. Die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum soll für breite Gesellschaftsschichten möglich sein.

Dem Wohnungsmarkt kommt auch eine zentrale Rolle in der Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung zu. Im Step Plus wird die Zukunftsaufgabe „Qualitätsoffensive Wohnen“ definiert. Es geht dabei um die Sicherung und die Qualifizierung des Wohnungsbestandes entsprechend dem Gedanken „Qualität vor Quantität“. Da Wilhelmshaven mit den Umlandgemeinden nicht im Segment des preisgünstigen Einfamilienhauses preislich konkurrieren kann, müssen die urbanen Qualitäten und Wohnlagen am Wasser konsequent weiterentwickelt werden. Mit dem Handlungsfeld „Attraktive Wohnangebote schaffen“ werden folgende Ziele konkretisiert:

- Durch Neubau und Bestandsaufwertung Schaffung moderner und attraktiver Angebote im Segment „Urbanes Wohnen“ und „Wohnen am Wasser“ als Alleinstellungsmerkmale auf dem regionalen Wohnungsmarkt;
- Qualitative Ergänzung des Wohnangebots in Wilhelmshaven mit modernen barrierefreien Angeboten für jede Zielgruppe („Jedem seine Wohnform“);
- Förderung des Wohnens in integrierten Lagen als wesentlicher Beitrag zur Innenentwicklung;
- Schaffung attraktiver Bestandsquartiere mit guter tragfähiger Infrastrukturausstattung und guten Wohnumfeldqualitäten.

7.2 STRATEGIEN DER WOHNUNGSMARKTSTEUERUNG

Rein rechnerisch ist der vorhandene Wohnungsbestand in Wilhelmshaven ausreichend, um jeden Haushalt auch in absehbarer Zukunft mit einer Wohnung zu versorgen. Allerdings werden die am Wohnungsmarkt vorhandenen Wohnqualitäten nicht genügen, um die sich wandelnden Wohnwünsche und Anforderungen an das Produkt Wohnen auch in Zukunft zu befriedigen. Eine Etagenwohnung kann nicht einfach in ein Eigenheim mit Garten, eine kleine Etagenwohnung an der Hauptstraße nicht in ein Apartment mit Meerblick und ein Altbau aus den 1950er-Jahren nicht zu vertretbaren Kosten in eine Wohnanlage des betreuten, barrierefreien Wohnens umgebaut werden. Die Stadt Wilhelmshaven steht aber vor der Aufgabe, entsprechende Wohnqualitäten zu schaffen.

Neue Qualitäten sind vor dem Hintergrund der prognostizierten rückläufigen Einwohnerentwicklung und des rechnerisch absehbaren Wohnungsüberhangs vor allem im Bestand umzusetzen. Wohnungsneubau ist erforderlich, soweit eine spezifische Nachfrage durch Umbau im Bestand nicht befriedigt werden kann. So können auch alternative, urbane Wohnangebote für jene Familienhaushalte geschaffen werden, denen das Einfamilienhausangebot im Umland nicht zusagt. Neben den übergeordneten Zielvorgaben gibt es folgende konkreten Zielsetzungen der Wohnungsmarktsteuerung in Wilhelmshaven:

- Den Wohnungsbestand kontinuierlich sanieren und modernisieren;
- Das Wohnungsangebot durch neue Wohnkonzepte diversifizieren;
- Die Quantität des Wohnungsangebots reduzieren;
- Neue Preis- und Belegungsbindungen schaffen;
- Fehlende Ausstattungsqualitäten realisieren (z.B. Barrierefreiheit) und attraktive, urbane Wohnlagen entwickeln;
- Die Zusammenarbeit der Wohnungsmarktakteure im Sinne eines „Bündnis für Wohnen“ fördern.

Mit Blick auf die erkannte Wohnungsmarktsituation, deren absehbarer Entwicklungsperspektive sowie den Einschätzungen und Erfahrungen der Marktexperten werden die bereits im WRVK 2017 enthaltenen Strategien weiterhin für die zielgerichtete Wohnungsmarktsteuerung empfohlen:

Strategie 1: Dezentrale kontinuierliche Aufwertung von Bestandsquartieren

Ein Großteil der Wohnungen in Wilhelmshaven entspricht heute nicht mehr den Anforderungen hinsichtlich Ausstattung, Sanierungsstand, Barrierefreiheit, aber auch ihre Größe oder ihren Zuschnitt betreffend. Vor diesem Hintergrund, aber auch aufgrund der rückläufigen Bevölkerungszahl und der stadtplanerisch mit Vorrang zu verfolgenden Innenentwicklung gewinnt das Thema der Bestandsanpassung und des Bestandsumbaus immer stärker an Bedeutung. Die Strategie der kontinuierlichen Aufwertung der Bestandsquartiere sollte allerdings langfristig angelegt sein, denn nicht jede Wohnung kann „von heute auf morgen“

saniert oder umgebaut werden. Daher gilt es kontinuierlich in den Wohnquartieren zu arbeiten und die Bestände nach und nach zukunftsfähig zu gestalten. Auch ein gezielter Neubau kleinerer Wohnanlagen zur Beförderung des generationsübergreifenden Zusammenlebens in den Quartieren kann einen positiven Schub für die Quartiersentwicklung geben.

Es sollten folgende Ziele in den Fokus gestellt werden:

- **Zukunftsfähigkeit der Wohnungsbestände im Umfeld der Zentrenschwerpunkte schaffen:**

Zukünftig geht es weiterhin darum, „Trading-Down-Prozesse“ in Wohngebieten zu verhindern. Hier sollten vor allem die Zentrenschwerpunkte in den Fokus gerückt werden, denn angesichts abnehmender Einwohner- und Haushaltszahlen werden langfristig nicht mehr alle vorhandenen Wohnungen benötigt. Attraktive Stadtteilzentren, deren Infrastruktureinrichtungen neuen Anforderungen gerecht und in denen innovative Wohnformen (z.B. für das Wohnen im Alter) geschaffen werden, können dazu beitragen, dass Zuwanderung generiert und Abwanderung verringert sowie die Auslastung der dortigen Infrastrukturen gesichert wird. Die Nähe zu Infrastrukturen ist eine unverzichtbare Voraussetzung dafür, dass Bewohner kurze Versorgungswege haben und somit ihre andauernde Selbstständigkeit in der Haushaltsführung gewährleistet ist.

- **Angemessenen Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen anbieten:**

Dieser Aspekt ist nicht nur ein quantitativer, sondern vielmehr ein qualitativer. Wohnungen müssen zur Haushaltsgröße passen und eine bedarfsgerechte Ausstattung und einen zeitgemäßen Zustand aufweisen. Es geht darum Qualitäten zu schaffen, die die Bedarfe der verschiedenen Zielgruppen decken können. Neben einem vielfältigen modernen Angebot sollte vor allem die Schaffung barrierefreier Wohnungen im Mittelpunkt stehen, für die im hochpreisigen Segment bereits heute eine gute Nachfrage besteht, die aber insbesondere für Haushalte mit mittleren und unteren Einkommen bezahlbar sein sollten. Hier bieten sich auch Möglichkeiten in den vorhandenen Wohnungsbeständen: Durch Zusammenlegung von Wohnungen, einem realistischen Ziel der Barrierearmut im Bestand sowie dem barrierefreien Umbau geeigneter Erdgeschosswohnungen.

- **Verbleib im Quartier – auch im Alter – ermöglichen:**

Die Lebendigkeit und Attraktivität von Bestandsquartieren steht und fällt mit der Anpassungsfähigkeit an veränderte Anforderungen und Bedürfnisse am Wohnungsmarkt; besonders deutlich wird dies beim Thema Barrierefreiheit von Wohnungen und Wohnumfeld. Angestammte Quartiere und vertraute Netzwerke und Umgebungen wollen auch bei einem Umzug im Alter häufig nicht aufgegeben werden, sodass geeigneter Wohnraum im alten Umfeld zu schaffen ist. Gezielte altersgerechte Wohnangebote im Umfeld der zentralen Versorgungsbereiche sowie deren zielgruppenspezifische Erweiterung sind daher in Zukunft mitzudenken.

Strategie 2: Fokussierte Standortaufwertung – impulsgebend statt problemorientiert

Die Umsetzung einer dezentralen Strategie erfordert einen hohen Ressourceneinsatz, um sichtbare Erfolge im gesamten Stadtgebiet erzielen zu können. Die Fokussierung auf einzelne Standorte bietet hingegen den Vorteil, auch mit geringerem Mitteleinsatz ausgewählte Quartiere punktuell zu entwickeln. Hierbei kann es sich sowohl um Neubauten als auch um Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand handeln – vorzugsweise um kombinierte Maßnahmen. Ziel sind attraktive Quartiere mit guten Wohnungsangeboten: vorbildliche Qualitäten, die Nachfrage erzeugen und die auch „Leuchtturmcharakter“ haben können. Sie geben damit Impulse für weitere Investitionen seitens privater Akteure. Die positive Einschätzung der befragten Marktexperten zu den Sanierungsgebieten und neuen Wohnlagen gibt diesem Strategieansatz recht.

Ein weiterer Vorteil der fokussierten Standortaufwertung ist die Orientierung an ausgemachten Potenzialräumen und hierbei die Mobilisierung positiver Entwicklungsprozesse. Die einzelnen Projekte können sowohl im Neubau als auch im Umbau erfolgen; entscheidend ist, dass ein konzentriertes und gezieltes Vorgehen erfolgt, damit an ausgewählten Standorten alle Potenziale (und Akteure) der Quartiersentwicklung genutzt werden können.

Der Ansatz bringt es mit sich, dass sukzessive vorgegangen wird: Nacheinander rücken einzelne Quartiere in den Fokus, sodass eine Prioritätensetzung unerlässlich ist. Hierbei sollte das Ausmaß der erzielbaren Effekte im Vordergrund stehen: Wo befinden sich die quartiersbezogenen Impulse und zu erwartenden Erfolge in einem günstigen Verhältnis zueinander und wo ist die Außenwirkung aufgewerteter Quartiere mit attraktiven und nachgefragten Wohnungsbeständen besonders hoch – sowohl bezogen auf ganz Wilhelmshaven als auch auf die Region und darüber hinaus.

Es sollten folgende Ziele in den Fokus gestellt werden:

- **Moderne, urbane, zentrale Wohnquartiere schaffen:**
Der Wohnstandort Wilhelmshaven ist aufgrund seiner geografischen Lage attraktiv, denn er ermöglicht in einem eher ländlich geprägten Umland ein urbanes Wohnen. Mit herausragenden Wohnungsbauvorhaben, die z.B. innovative Formen des Wohnens für alle Generationen oder mit einzigartigen Standortqualitäten (wie das urbane Wohnen am Wasser) lassen sich Attraktionen im Wortsinn schaffen. Durch Umbau und durch entsprechenden Neubau kann das Wohnungsangebot in den Bereichen ausgebaut werden, die bisher nicht oder nicht ausreichend abgedeckt sind.
- **Wohnungsangebote diversifizieren:**
Ein zukunftsfähiger Wohnungsmarkt erfordert ein ausdifferenziertes Angebot an unterschiedlichsten städtebaulichen Lagen und Qualitäten, die auch sich verändernden Anforderungen der Wohnungssuchenden gerecht werden kann. Es geht ergänzend auch um die Herstellung besonderer Wohnungsangebote wie gemeinschaftliche Wohnprojekte, Pflege- und Demenz-Wohngemeinschaften oder Service-Wohnen.

- Wilhelmshaven als attraktiven Wohnstandort in der Region profilieren:**
 Wilhelmshaven braucht ergänzenden hochwertigen Neubau, weil in diesem Segment auch weiterhin ein zu geringes Angebot vorhanden ist, um die Nachfrage nach modernen, hochwertigen Wohnangeboten in urbanem Umfeld bedienen zu können. Es geht dabei darum, mit besonderen (und durchaus auch höherpreisigen) Angeboten die regionale Wahrnehmung Wilhelmshavens als attraktiven Wohnstandort zu erhöhen. In einer nicht mehr wachsenden Stadt heißt dies auch, dass der Neubau punktuell erfolgen sollte – sowohl hinsichtlich der bedienten Zielgruppen als auch bezogen auf die infrage kommenden Standorte in begehrter und integrierter Lage. Solche „Leuchtturmprojekte“ wirken anziehend. Und sie schaffen Qualitäten, die weitere Akteure am Wohnungsmarkt dazu animieren, auf diesem Weg zu folgen.

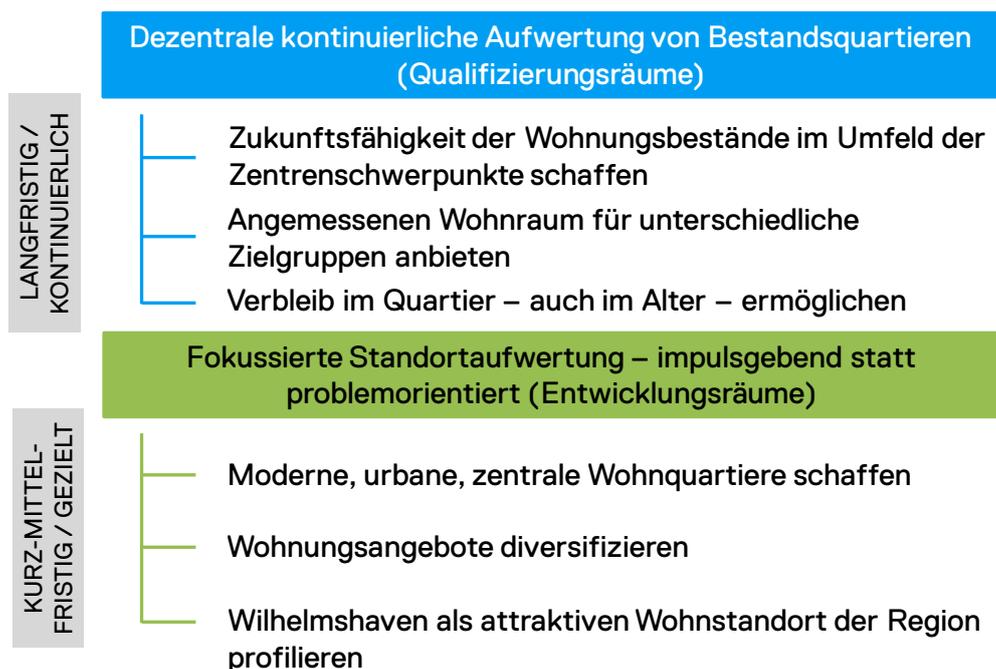


Abb. 41: Strategie und Ziele
Quelle: SSR

7.3 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN (INSTRUMENTENKASTEN)

Der Instrumentenkasten aus dem WRVK 2017 wird, mit kleineren Anpassungen, auch weiterhin zur Steuerung des Wohnungsmarktes in Wilhelmshaven als geeignet angesehen. Er zeigt auf, welche Handlungsansätze und Projekte geeignet sind, um die benannten Ziele zu erreichen. Dabei enthält der Instrumentenkasten sowohl Handlungsansätze als auch konkrete Lösungswege und Projekte, die den zwei Strategien Rechnung tragen. Der Instrumentenkasten ist umfangreich. Es können vermutlich nicht alle Ansätze und Projekte gleichzeitig angegangen werden. Daher muss die Stadt Wilhelmshaven auf dieser Basis Prioritäten setzen. Als Ergänzung zum Instrumentenkasten aus dem WRVK 2017 wird im Sinne einer Strategieübergreifenden Maßnahme die strategische Zusammenarbeit mit den Wohnungsmarktakteuren vorgeschlagen („Bündnis für Wohnen“) vorgeschlagen.

	Strategie	Ziele	Handlungsansatz	Projekte
Kontinuierlich	Bündnis für Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinsame Strategie der Wohnungsmarktakteure 	<ul style="list-style-type: none"> Erfahrungsaustausch Kooperationsvereinbarungen 	<ul style="list-style-type: none"> Runder Tisch
Langfristig / kontinuierlich	Dezentrale kontinuierliche Aufwertung von Bestandsquartieren (Qualifizierungsräume)	<ul style="list-style-type: none"> Zukunftsfähigkeit der Wohnungsbestände im Umfeld der Zentrenschwerpunkte schaffen Angemessenen Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen anbieten Verbleib im Quartier – auch im Alter – ermöglichen 	<ul style="list-style-type: none"> Aufwertung Ersatzbau Rückbau Finanzielle und ideelle Anreize Beratung und Unterstützung Städtebauliche Sanierung 	<ul style="list-style-type: none"> Eigentümerleitfaden Integrierte Stadtteilprojekte Rückbaufonds prüfen Info zu Wohnraumförderung Klimabonus Kommunales Förderprogramm „Barrierefreiheit“ Ankauf Belegungsbindungen Alt kauft Jung
Kurz- mittelfristig / gezielt	Fokussierte Standortaufwertung - impulsgebend statt problemorientiert (Entwicklungsräume)	<ul style="list-style-type: none"> Moderne, urbane zentrale Wohnquartiere schaffen Wohnungsangebote diversifizieren Wilhelmshaven als attraktiven Wohnstandort in der Region profilieren 	<ul style="list-style-type: none"> Strategische Planungsgrundlagen erweitern Steuerungsfunktion ausbauen Impulse setzen (Standortideen) Kapazitäten auf ausgewählte Quartiere fokussieren 	<ul style="list-style-type: none"> Wohnbauflächenkonzept Leitlinien zur Grundstücksentwicklung und Konzeptvergabe Zwischenerwerb / revolvingender Fonds Quartiersnetzwerke Quotierung (ausgewählte städt. Flächen)

Abb. 42: Übersicht Handlungsprogramm
Quelle: SSR

Bündnis für Wohnen

Für die Umsetzung der Ziele der Wohnungsmarktentwicklung bedarf es einer guten Zusammenarbeit der Wohnungsmarktakeure. Hierbei sollte die Stadt Wilhelmshaven eine federführende Rolle übernehmen, zumal sie durch Maßnahmenplanungen in unterschiedlichen Handlungsfeldern bereits Entwicklungsimpulse vorgibt. Die Strategie „Bündnis Wohnen“ ist als Prozess zu verstehen, der in Gang gesetzt und in Bewegung gehalten werden muss, damit Erfolge erzielt werden können. Selbst bei teilweise divergierenden Verhandlungspositionen führen die damit verbundenen Diskussionen für alle Seiten zu großen Lerneffekten; dies zeigen Erfahrungen in anderen Kommunen.

Die an der Erstellung dieses Konzepts beteiligten Wohnungsmarkexperten zeigten großes Interesse an einem kontinuierlichen Erfahrungsaustausch und an regelmäßigen Informationen zu Wohnungsmarktindikatoren sowie den Handlungsstrategien der Stadtentwicklung. Der Kreis der Akteure sollte einerseits nicht zu groß sein, damit ehrlich und offen geführte Diskussionen möglich sind; andererseits sind alle wichtigen Marktakeure zu beteiligen. Die Mitwirkenden in einem „Bündnis für Wohnen“ sollten eine Prozessstruktur festlegen und, möglichst in halbjährlichem Turnus, einen Erfahrungsaustausch anstreben. Als Anregung ergeben sich aus dem Handlungskonzept Wohnen folgende Themen, die im Rahmen des „Bündnisses Wohnen“ angegangen werden könnten:

- Kooperationsmöglichkeiten zwischen Wohnungswirtschaft und Serviceanbietern für neue Wohnkonzepte im Bestand (z.B. Betreutes Wohnen, Wohnen mit Service);
- Möglichkeiten bzw. spezifische Kriterien einer barrierearmen Bestandsanpassung;
- Identifizierung von Beständen zur Umstrukturierung und Aufwertung (z.B. größere Wohnungen, Eigentumswohnungen, Soziale Mischung im Bestand);
- Ermittlung von Flächenpotenzialen zur Nachverdichtung und zur Umsetzung von Leuchtturmprojekten (Leitlinien zur Entwicklung);
- Abstimmung von Quartiers- und individuellen Sanierungskonzepten;
- Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung sowie kommunales Wohnungsmarktbarometer.

Zur Verstetigung des Prozesses kann es sinnvoll sein, für die Steuerung und Moderation des Austauschprozesses sowie die kontinuierliche Erhebung von Wohnungsmarktindikatoren einen neutralen Dritten zu beauftragen.

Dezentrale kontinuierliche Aufwertung von Bestandsquartieren

Mit Blick auf die Strategie sind langfristig verschiedene Handlungsansätze erforderlich:

- **Aufwertung:** Vor dem Hintergrund rückläufiger Bevölkerungs- und Haushaltszahlen wird es immer wichtiger, anstelle von Neubau vor allem den Bestand in den Blick zu nehmen. Qualifizierungen im Bestand sichern dessen Auslastung und verbessern seine Position in der Konkurrenz mit dem Neubau.
- **Rückbau:** Die Qualität des Wohnungsbestandes gewinnt immer mehr an Bedeutung und entscheidet über die Marktgängigkeit. Bei rückläufiger Haushaltszahl werden in Zukunft nicht mehr alle Bestandswohnungen eine Nachfrage finden. Erforderlich ist daher auch der Rückbau unattraktiver Gebäude mit starkem Sanierungsstau bzw. ganzheitliche Strategieansätze für strukturell schwierige Lagen (z.B. an Hauptverkehrsstraßen).
- **Ersatzbau:** Wenn die Lage stimmt, kann der Rückbau auch zugunsten neuer marktfähiger Wohnangebote auf denselben Grundstücken erfolgen und der Quartiersentwicklung einen wichtigen positiven Impuls geben.
- **Finanzielle und ideelle Anreize:** Sollte sich die Möglichkeit ergeben, sind gezielte finanzielle Förderungen zu empfehlen. Neben der direkten finanziellen Förderung können aber auch ideelle Anreize unterstützend eingesetzt werden, z.B. Marketinginstrumente wie die Vergabe einer kommunalen Auszeichnung oder eines Qualitätssiegels.
- **Beratung und Unterstützung:** Da die planungsrechtlichen Möglichkeiten der Stadt Wilhelmshaven zur Bestandentwicklung beschränkt sind, stehen informelle und kooperative Beteiligungsprozesse im Vordergrund der Wohnungsmarktstrategie.
- **Städtebauliche Sanierung:** Die Steuerung des Wohnungsmarktes verlangt nach einem integrierten Vorgehen – dies macht das Ineinandergreifen unterschiedlichster Ressorts und Akteure im Wohnungssektor nur allzu deutlich. Angesichts dieser Konstellation ist die Erarbeitung von integrierten städtebaulichen Stadtteilkonzepten zur Umsetzung integrierter Ziele und Maßnahmen ein sinnvoller, wenn nicht zwingender Handlungsansatz.

Im Rahmen der Handlungsansätze sind folgende Projekte zur Steuerung des Wohnungsmarktes in Wilhelmshaven zu empfehlen.

Eigentümerleitfaden

Während professionelle Wohnungsanbieter bereits einen guten Überblick über den Markt und ihre Handlungsoptionen haben, sind Einzeleigentümer wesentlich häufiger noch uninformiert. Aufgrund fehlender Informationsgrundlagen (z.B. über Fördermöglichkeiten wie KfW, Wohnraumförderung, Kranken- und Pflegekassen), aus Angst vor Unrentabilität oder auch aufgrund des Alters der Anbieter bleiben Investitionen in den Bestand häufig aus. Um die Gruppe der privaten Einzeleigentümer zu unterstützen, ist Aufklärungs- und Öffentlichkeitsarbeit besonders wichtig. Ein sehr niedrigschwelliges Unterstützungsangebot kann ein zu Leitfaden für Einzeleigentümer sein.

In Form einer Broschüre enthält ein solcher Leitfaden Anregungen zum Umgang mit dem eigenen Wohnungsbestand. Dabei gilt es Hinweise, Hilfen und gute Praxisbeispiele aufzubereiten, die z.B.

- erforderliche Ausstattungsqualitäten für bestimmte Zielgruppen aufzeigen,
- Best-Practice-Beispiele für Umbau und Sanierung aufbereiten,
- Möglichkeiten aufzeigen, wie auch durch gering-investive Maßnahmen die Vermietungschancen gesteigert werden können,
- Finanzierungsbeispiele aufzeigen und Förderzugänge darstellen.

Eine direkte Ansprache der Eigentümer mittels dieser Broschüre und das Aufzeigen von Entwicklungschancen und -grenzen sind entscheidende Schritte für die Aktivierung.

Integrierte Stadtteilprojekte

Zur Teilfinanzierung von Maßnahmen und zur Stabilisierung von Bestandsquartieren, zur Qualifizierung von Beständen und zum Erhalt der Nahversorgungsfunktionen in Quartieren können verschiedene Teilprogramme der Städtebauförderung eingesetzt werden (wie „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“ oder „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“). Zur Nutzung dieser Förderkulisse ist die Erarbeitung Integrierter Stadtteilkonzepte verbindlich vorgeschrieben. In der Südstadt wurden durch Unterstützung der Städtebauförderung schon einige Erfolge erreicht. Diese Arbeit sollte auch für andere Stadtbereiche in Zukunft fortgesetzt werden.

Einrichtung eines Rückbaufonds (prüfen)

Trotz Sondereffekten durch die Zuwanderung geflüchteter Menschen aus dem Ausland sowie dem Zuzug von Soldaten, die verstärkt Wohnraum in Wilhelmshaven nachfragen, ermittelt die Wohnungsbedarfsprognose einen rechnerischen Wohnungsüberhang. Jede neu gebaute Wohnung wird die Vermarktungsbedingungen in den Bestandsquartieren zusätzlich erschweren und die Entstehung neuen Leerstands forcieren. Der Rückbau von Wohnungsbeständen wird daher ein elementarer Bestandteil der Wohnungsmarktstrategie sein müssen.

Sofern für zurückgebaute Wohnungen in entsprechender Lage ein (preisgebundener) Ersatzbau entsteht, ist es für die Investoren möglich, z.B. Wohnraumfördermittel in Anspruch zu nehmen bzw. die Rückbaukosten im Rahmen der Vermarktung des Neubaus

zu kompensieren.

Um den Markt aber auch quantitativ zu bereinigen, ist der Rückbau von Wohnungsbeständen ohne anschließenden Ersatzbau im gleichen Umfang erforderlich. Ein Ziel könnte sein, für jede neu entstandene (preisgebundene) Wohnung mindestens eine Bestandswohnung zurückzubauen. Zu empfehlen ist diesbezüglich die Einrichtung eines Rückbaufonds, in dessen Rahmen Gebäude mit starkem Sanierungsbedarf (vor allem in nicht mehr nachgefragten Lagen) erworben und zurückgebaut werden.

Mit dem Rückbaufonds lassen sich unterschiedliche Ziele verfolgen:

- Beseitigung städtebaulicher Missstände,
- Abbau qualitätsbedingter Leerstände,
- Koordination von Marktberreinigung und qualitativem Neubau,
- Schaffung von Potenzialflächen für Wohnungsneubau und andere Nutzungen,
- Impulse für die Quartiersentwicklung.

In einem ersten Schritt steht die Prüfung der Modalitäten für Einrichtung und Umsetzung eines solchen Fonds im Fokus.

Intensive Information zur Wohnraumförderung

Damit das Ziel erreicht wird, alle Haushalte in Wilhelmshaven mit angemessenem Wohnraum versorgen zu können, muss preisgünstiger Wohnraum am Markt verfügbar sein, der auch moderne qualitative Anforderungen an Lage, Wohnungsgröße und z.B. Barrierefreiheit erfüllt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Investoren unter den aktuellen Rahmenbedingungen ohne zusätzliche Impulse wie bisher keinen preisgebundenen Wohnraum schaffen werden. Daher kann die Information der Akteure über Möglichkeiten der Förderung einen wichtigen Beitrag zu ihrer Aktivierung leisten.

Es werden unterschiedlichste Maßnahmen gefördert, die vom altersgerechten Umbau und energetischer Sanierung im Bestand bis zu Neubau und Abrissförderung reichen. Das Land Niedersachsen versucht (insbesondere vor dem Hintergrund aktuell niedriger Kapitalmarktzinsen), das Förderangebot möglichst attraktiv zu gestalten, damit Investoren bereit sind, die im Gegenzug für die gewährte Förderung gemachten Auflagen bei der Vermarktung von Wohnungen mit Sozialbindung in Kauf zu nehmen.

Die Vielfältigkeit der Fördermöglichkeiten macht es einigen Akteuren allerdings schwer, das zu den individuellen Absichten passende Modell zu finden. Vor diesem Hintergrund ist es weiterhin eine wichtige Aufgabe der Stadt, Akteure und Investoren zielgruppenbezogen über die Möglichkeiten der Wohnraumförderung zu informieren. Dies kann beispielsweise mit einer Veranstaltung („Wohnungsmarktkonferenz“), einem Informationsflyer oder über ein persönliches Beratungsangebot erfolgen.

Hilfreich sind in diesem Zusammenhang Informationen zu Förderkonditionen, Best-Practice-Beispielen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Ergänzend ist auch die Kooperation mit der NBank zu suchen, die insbesondere im Rahmen ihrer Wohnungsmarktbeobachtung informell unterstützen kann.

Förderprogramm „Alt kauft Jung“

In Wilhelmshaven werden in den kommenden Jahren viele Einfamilienhäuser auf den Markt kommen, weil die heutigen Bewohner versterben oder aus Altersgründen umziehen. Diese Bestandsobjekte können eine attraktive Alternative für eigentumsbildende Haushalte darstellen, die ansonsten ins Umland abwandern. Mit der Einrichtung eines Förderprogramms „Alt kauft Jung“ soll dieses Potenzial frühzeitiger aktiviert werden. Mit dem Programm soll der frühzeitige Umzug, z.B. in eine seniorengerechte Wohnung in integrierter, angestoßen und unterstützt werden. Die Förderung kann zum Beispiel die Hilfe bei der Wohnungssuche und -finanzierung, die Unterstützung bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten sowie die Hilfe bei der Suche nach geeigneten Käufern des Eigenheims umfassen.

Klimabonus

Der Klimabonus ist ein Anreizsystem zur energetischen Gebäudesanierung – insbesondere in eher einfachen und preiswerten Wohnungsbeständen. Der Eigentümer kann, ablesbar z.B. am Gebäudeenergieausweis, die Größenordnung der erzielten Energieeinsparung nachweisen und erhält auf dieser Grundlage einen entsprechenden Bonus bezüglich der maximal übernommenen Kosten der Unterkunft. So kommen für ihn bei modernisierungsbedingt gestiegenen Mieten auch Transferleistungsempfänger noch als Mieter infrage, weil für die entsprechenden Wohnungen das Limit für die übernommenen Kosten der Unterkunft angehoben wird. Auf diese Weise wird es einerseits Hilfeempfängern ermöglicht, in energetisch sanierten Wohnungen zu leben, deren Miethöhe in der Regel über dem „normalen“ Limit der Kostenübernahme liegt.

Ankauf von Belegungsbindungen

Eine Möglichkeit der Angebotserweiterung bzw. des Erhalts preisgünstiger Wohnungen ist der Ankauf von Belegungsbindungen durch die Kommune. Der Eigentümer einer Wohnung erhält in diesem Fall einen Zuschuss zur Miete und verpflichtet sich im Gegenzug, die entsprechende Wohnung für eine festgelegte Dauer und einen festgelegten Mietpreis nur an die ausgewählte Zielgruppe (Haushalte mit Wohnberechtigungsschein) zu vermieten. Entscheidend ist, mit diesem Instrument nur solche Wohnungen zu fördern, die den qualitativen Bedarfen entsprechen und die demgemäß einen energetisch guten Standard, eine zeitgemäße Ausstattung oder sogar Barrierefreiheit aufweisen.

Kommunales Förderprogramm „Barrierefreiheit“

Um sowohl die Sanierung von preisgebundenem Wohnraum als auch dessen barrierearme Anpassung zu forcieren, ist die Einrichtung eines kommunalen Förderprogramms möglich. Dabei kann ein jährlich festgelegter Betrag für die Bestandsanpassung in Anspruch genommen werden. Voraussetzung ist, dass die Wohnungen (wie bei der Landeswohnraumförderung) danach über einen gewissen Zeitraum einer Mietpreisbindung unterliegen und nur an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden. Besonders hohe finanzielle Belastungen entstehen häufig beim Abbau von Barrieren bei der Erschließung des Gebäudes. Es ist daher zu empfehlen, ein Förderprogramm insbesondere auf Maßnahmen zur barrierearmen bis barrierefreien Erschließung zu fokussieren (z.B. Erstellung von Rampen, Einbau oder Anbau von Aufzügen).

Fokussierte Standortaufwertung – impulsgebend, nicht problemorientiert

Mit Blick auf die benannte Strategie werden folgende Handlungsansätze empfohlen:

- **Strategische Planungsgrundlagen erweitern:** Der Schlüssel zu einer aktiven erfolgreichen Steuerung des Wohnungsmarktes ist eine umfassende Basis an Informationen, z.B. zu vorhandenen Baulandpotenzialen oder zu geeigneten Bestandsobjekten, auf deren Grundlage kommunale Strategien entwickelt werden (z.B. Prioritätensetzung). Diese strategische Informationsverarbeitung gilt es kontinuierlich fortzusetzen.
- **Steuerungsfunktion ausbauen:** Eine aktive Baulandpolitik kann dazu beitragen, dass eine gezielte und angemessene Bautätigkeit an den dafür vorgesehenen Standorten erfolgt und eine Einflussnahme auf das zu schaffende Wohnungsangebot möglich wird.
- **Impulse setzen – Ideen für Standorte kommunizieren:** Die Entwicklung der Quartiere sollte nicht nur dem Markt überlassen werden. Für die Profilierung des Wohnungsmarktes bedarf es eines differenzierten Angebotes, das in Form von Standortideen auch den Akteuren vermittelt werden sollte.
- **Kapazitäten auf ausgewählte Quartiere fokussieren:** Um möglichst schnell auch sichtbare Erfolge zeigen zu können, sind Kapazitäten auf ausgewählte Entwicklungslagen zu fokussieren, um z.B. zeitnah zu Planungen die Bereitstellung von (Um-)Baurecht gewährleisten zu können und damit die Entwicklung des Quartiers zu beschleunigen sowie Akteure in diesen Quartieren zu unterstützen.

Wohnbauflächenkonzept

Baulücken, Brachflächen und mögliche Potenzialflächen (z.B. ehemalige Gewerbe- oder untergenutzte Gemeinbedarfsflächen) sind die zentralen Baulandpotenziale der kommenden Jahre. Zur zielgerichteten Entwicklung der Potenzialflächen im Innen- und Außenbereich sollte die baurechtliche Situation vertieft untersucht werden und eine qualifizierte Einschätzung der Lagequalität erfolgen. Dabei spielen die städtebauliche Einbindung, die Erreichbarkeit von Versorgungsangeboten und die Möglichkeit der Bebauung eine wesentliche Rolle. Darauf aufbauend lässt sich die Eignung der Flächen für die unterschiedlichen Zielgruppen am Wohnungsmarkt ableiten. Abschließend sind Prioritäten zu setzen, welche Flächen sich für eine zügige Entwicklung eignen oder in den Fokus gerückt werden sollen. Dabei sind insbesondere Eigentümerstrukturen (kommunale oder private Fläche) als auch sonstige Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, die die Entwicklung hemmen könnten (z.B. Altlastensituation).

Zudem sollte eine stärkere Überbaubarkeit von Bestandsgrundstücken untersucht werden: Sind die festgelegten Baugrenzen z.B. für potenzielle Käufer noch nachfragegerecht – oder ist ihre Neufestsetzung erforderlich? Ebenso kann die Zubilligung einer höheren, städtebaulich aber noch verträglichen Bebauungsdichte die Wirtschaftlichkeit des Grundstücks verbessern und damit auch die Schaffung preisgünstigen Wohnraums an diesen Standorten ermöglichen.

Leitlinien zur Grundstücksentwicklung und Konzeptvergabe

Für die ausgewählten Flächenpotenziale sollten Leitlinien und Vorgaben zur Flächenentwicklung vorliegen. Diese sollten Kriterien sowohl zu Wohntypologien, städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten als auch (zumindest teilweise) zu preislichen Vorgaben beinhalten. Die Grundstücke sollten von dem späteren Investor unter Berücksichtigung dieser kommunalen Leitlinien, Ziele und Gestaltungsvorgaben entwickelt werden.

Dazu empfiehlt sich die Vergabe des Grundstücks nach dem Konzeptprinzip – und nicht nach dem Höchstpreisprinzip. Dies bedeutet, dass das Grundstück an denjenigen Investor verkauft wird, dessen Entwicklungskonzept am besten den aufgestellten Standortanforderungen gerecht wird.

Zwischenerwerb / Revolvierender Fonds

Die Konzeptvergabe setzt voraus, dass die Stadt Wilhelmshaven Eigentümer des entsprechenden Grundstücks ist oder eine entsprechende Kooperationsvereinbarung mit dem Grundstückseigentümer vorliegt bzw. zur Schaffung von Baurecht eingefordert wird. Aus diesem Grund empfiehlt sich die Bodenbevorratung. Um angesichts eines knappen Haushaltsspielraums zumindest den Zwischenerwerb einzelner Grundstücke zu sichern, empfehlen wir die Implementierung eines revolvierenden Grundstücksfonds. Ein solcher Fonds ist vom allgemeinen Haushalt unabhängig, denn er refinanziert sich aus den Erlösen, die beim Wiederverkauf von Grundstücken erzielt werden.

Quartiersnetzwerke

Als Handlungsprinzip zur Umsetzung wohnungspolitischer Ziele wird ein integrierter Strategieansatz empfohlen. Hierzu gehört es auch, alle Akteure am Wohnungsmarkt zu beteiligen und einen intensiven Austausch zu führen. Dieses Prinzip sollte auch bei der gezielten Entwicklung ausgewählter Lagen/Quartiere berücksichtigt werden. Im Rahmen des Aufbaus von Quartiersnetzwerken sollten die Akteure der jeweiligen Quartiere aktiviert und miteinander vernetzt werden. Ziel dabei ist es, den Austausch und die Abstimmung untereinander zu fördern, gegenseitiges Wissen und Planungsvorhaben auszutauschen und Synergien zu heben, um so die Quartiersentwicklung zu befördern.

Quotierung auf ausgewählten kommunalen Grundstücken

Die Praxis zeigt, dass Mittel der Wohnraumförderung durch Investoren häufig nicht abgerufen werden, weil Fördergelder in der derzeitigen Niedrigzinsphase wegen der damit verbundenen Auflagen als nicht attraktiv angesehen werden. Um den geförderten Neubau in Wilhelmshaven in dieser Situation zu beleben, ist die Einführung einer Quotierung auf ausgewählten kommunalen Grundstücken möglich. Das heißt, dass für den Investor mit dem Erwerb des städtischen Grundstücks die Verpflichtung verbunden ist, einen bestimmten Anteil der Fläche für den Neubau geförderter Mietwohnungen zu nutzen.

8 FAZIT

Mit der vorliegenden Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzepts aus dem Jahr 2017 hat die Stadt Wilhelmshaven erneute die Basis dafür gelegt, dass Wohnraumfördermittel des Landes Niedersachsen beantragt werden können. Die Wohnungsmarktanalyse zeigt Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung auf. Die Wohnungsmarktprognose spannt in drei Prognosevarianten einen realistischen Korridor der zukünftigen Nachfrageentwicklung auf. Das Handlungsprogramm zeigt schließlich Wege auf, wie sich die Stadt Wilhelmshaven mit Blick auf die Ziele der Wohnungsmarktentwicklung in Zukunft strategisch aufstellen kann.

Auch in der Fortschreibung setzt sich der rechnerische Trend zum Bevölkerungsrückgang in Wilhelmshaven fort. Zwar hat sich die Marktsituation im Vergleich zum WRVK 2017 allgemein verbessert und Leerstände haben sich kontinuierlich reduziert. Aber immer noch führen das geringe Mietpreisniveau und die vorhandenen Angebotsüberhänge zu einem entspannten Nachfragermarkt mit entsprechenden Investitionshemmnissen. Rechnerisch ist absehbar nur ein geringer Bedarf im geförderten Wohnungsbau erkennbar, da die allgemeine Marktmiete immer noch unterhalb der Bewilligungsmiete liegt.

Rein rechnerisch könnte dem vollständigen Auslaufen der Bestände mit Preis- und Belegungsbindungen im Prognosezeitraum also entspannt entgegengesehen werden. Zumal die Marktakteure keine Anreize sehen, in das Marktsegment zu investieren. Allerdings gibt es Warnzeichen in Form der allgemeinen Preisentwicklung sowie dem starken Anstieg der Bau- und Wohnnebenkosten. Zudem zeigt sich eine mehr als unsichere Zukunftsperspektive aufgrund erheblicher internationaler Spannungen. Ein Auslaufen von Preis- und Belegungsbindungen bedeutet immer auch das Auslaufen eines starken Steuerungsinstrumentes der Kommune zur Versorgung von Haushalten mit Marktzugangshemmnissen. Dies allein könnte ein Argument sein, entsprechende Bindungen im vorhandenen Wohnungsbestand anzustreben. Aber auch ein genauerer Blick auf die Marktsituation zeigt, dass die Qualität der Bestände trotz aller Sanierungsbemühungen der Eigentümer nicht ausreicht, um moderne Wohnstandards für einkommensschwache Haushalte sowie besondere Anforderungen an Barrierefreiheit im bezahlbaren Preissegment anzubieten. Deshalb sollte zumindest der Ersatz der auslaufenden Preis- und Belegungsbindungen sowohl im Wohnungsbestand als auch durch gezielten Neubau angestrebt werden.

Die Qualifizierung der Wohnungsbestände ist weiterhin eine zentrale Zukunftsaufgabe in der Stadt Wilhelmshaven. Diese ist mit einer Strategie zur kontinuierlichen Reduktion der Anzahl und Diversifizierung der Wohnungen zu kombinieren, zum Beispiel durch Wohnungszusammenlegungen und Umstrukturierungen durch Abriss und Ersatzbau. Dem Wohnungsneubau sollte auch weiterhin gezielt zur Schaffung neuer Wohnqualitäten und zur Aufwertung des Stadtbilds genutzt werden. Dies betrifft gehobene Preissegmente ebenso wie preisgebundene Wohnformen. Hemmend wirkt jedoch weiterhin das geringe Mietpreisniveau

Insgesamt bestätigt die Fortschreibung des WRVK aus 2017 die damaligen Handlungsempfehlungen. Der Instrumentenkasten aus dem WRVK 2017 wird deshalb, mit kleineren Anpassungen, auch weiterhin als geeignet angesehen. Es können vermutlich nicht alle Ansätze und Projekte gleichzeitig angegangen werden. Daher muss die Stadt Wilhelmshaven auf dieser Basis Prioritäten setzen.

Die unsicheren Rahmenbedingungen und der zunehmend volatile Wohnungsmarkt erfordern eine kontinuierliche Marktbeobachtung. Daher wird als übergreifende Maßnahme die strategische Zusammenarbeit mit den Wohnungsmarktakteuren vorgeschlagen. Diese sollte neben der regelmäßigen Wohnungsmarktbeobachtung vor allem den kontinuierlichen Austausch über Strategien und Projekte umfassen.

VERZEICHNISSE

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Einwohnerentwicklung (Hauptwohnsitz) in der Stadt Wilhelmshaven	6
Abb. 2: Einwohnerentwicklung (Hauptwohnsitz) im regionalen Vergleich	7
Abb. 3: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wilhelmshaven	8
Abb. 4: Entwicklung der Altersstruktur	9
Abb. 5: Wanderungen nach Altersklassen im regionalen Vergleich	9
Abb. 6: Wanderungssaldo nach Altersklassen im regionalen Vergleich	10
Abb. 7: Aging Index im regionalen Vergleich.....	11
Abb. 8: Altersstruktur im regionalen Vergleich	12
Abb. 9: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im regionalen Vergleich	13
Abb. 10: Entwicklung von Ein-, Auspendlern und Pendlersaldo	14
Abb. 11: Pendlersaldo im regionalen Vergleich	14
Abb. 12: Normierter Pendlersaldo im regionalen Vergleich.....	15
Abb. 13: Sozialindikatoren 2020 im regionalen Vergleich	16
Abb. 14: Akteure am Mietwohnungsmarkt.....	19
Abb. 15: Durchschnittliche Wohnfläche und Haushaltsgröße im regionalen Vergleich	19
Abb. 16: Anteil von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern am Wohnungsbestand 2020 im regionalen Vergleich	20
Abb. 17: Baualtersklassen 2020 im regionalen Vergleich	20
Abb. 18: Anteil der Wohnungen nach Raumanzahl 2020 im regionalen Vergleich	21
Abb. 19: Baufertigstellungen in der Stadt Wilhelmshaven	22
Abb. 20: Baufertigstellungen im regionalen Vergleich	22
Abb. 21: Entwicklung der Angebotsmietpreise im regionalen Vergleich	23
Abb. 22: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II.....	25
Abb. 23: Bedarfsgemeinschaften SGB II nach Haushaltsgröße im Jahr 2020	25
Abb. 24: Leistungsempfänger nach SGB XII in der Stadt Wilhelmshaven	26
Abb. 25: Empfänger von Leistungen nach Asylbewerberleistungsgesetz	27

Abb. 26: Reine Wohngeldfälle in der Stadt Wilhelmshaven	28
Abb. 27: Personen im Niedrigeinkommensbereich 2020 in Wilhelmshaven	29
Abb. 28: Haushalte mit Bezug von Mindestsicherung im regionalen Vergleich	30
Abb. 29: Mindestsicherungsquote im regionalen Vergleich	31
Abb. 30: Erteilte Wohnberechtigungsscheine in der Stadt Wilhelmshaven	32
Abb. 31: Mietpreishöhen im Vergleich 2016 und 2021.....	34
Abb. 32: Entwicklung der Anzahl preisgebundener Wohnungen	35
Abb. 33: Methode zur Bevölkerungsvorausberechnung	43
Abb. 34: Einteilung der 6 Modellzonen	44
Abb. 35: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wilhelmshaven und Abgrenzung des Stützzeitraums.....	45
Abb. 36: Bevölkerungsvorausberechnung Wilhelmshaven	46
Abb. 37: Entwicklung der Altersstruktur	47
Abb. 38: Entwicklung der Altersgruppen	47
Abb. 39: Haushaltsprognose Wilhelmshaven (absolute Veränderung)	48
Abb. 40: Haushaltsprognose Wilhelmshaven (relative Veränderung).....	49
Abb. 41: Strategie und Ziele	59
Abb. 42: Übersicht Handlungsprogramm	60

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Einwohner und Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden im regionalen Vergleich	5
Tab. 2: Wohnungsmarktbestandsindikatoren	18
Tab. 3: Kosten der Unterkunft	33
Tab. 4: Angebotsquote preisgebundener Wohnungen.....	36
Tab. 5: Wohnungsbedarfsprognose bis zum Jahr 2040	50
Tab. 6: Bedarf an zusätzlichen Bindungen	52
Tab. 7: SWOT-Analyse zur Marktbewertung.....	54

**Vielen
Dank**